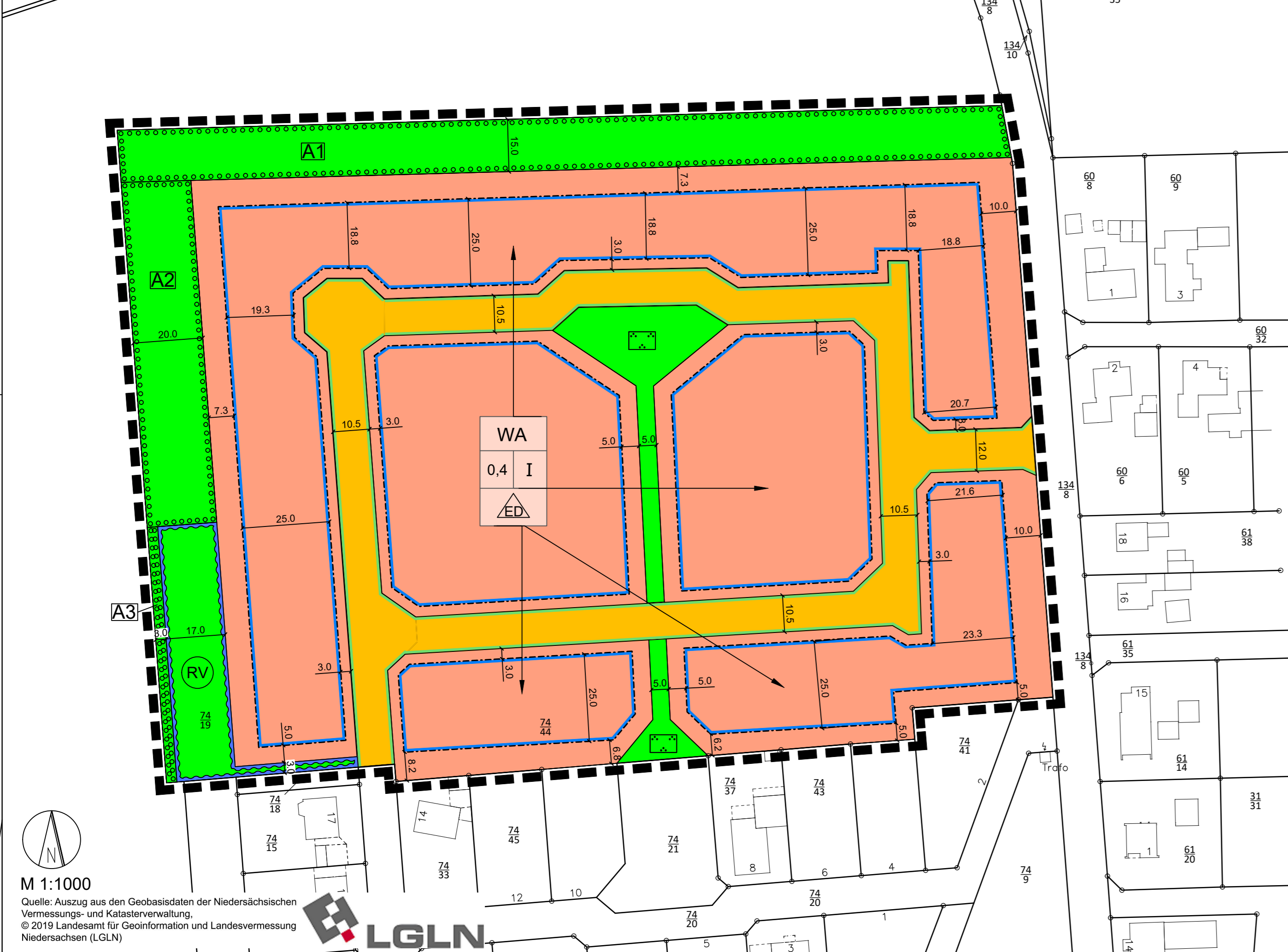
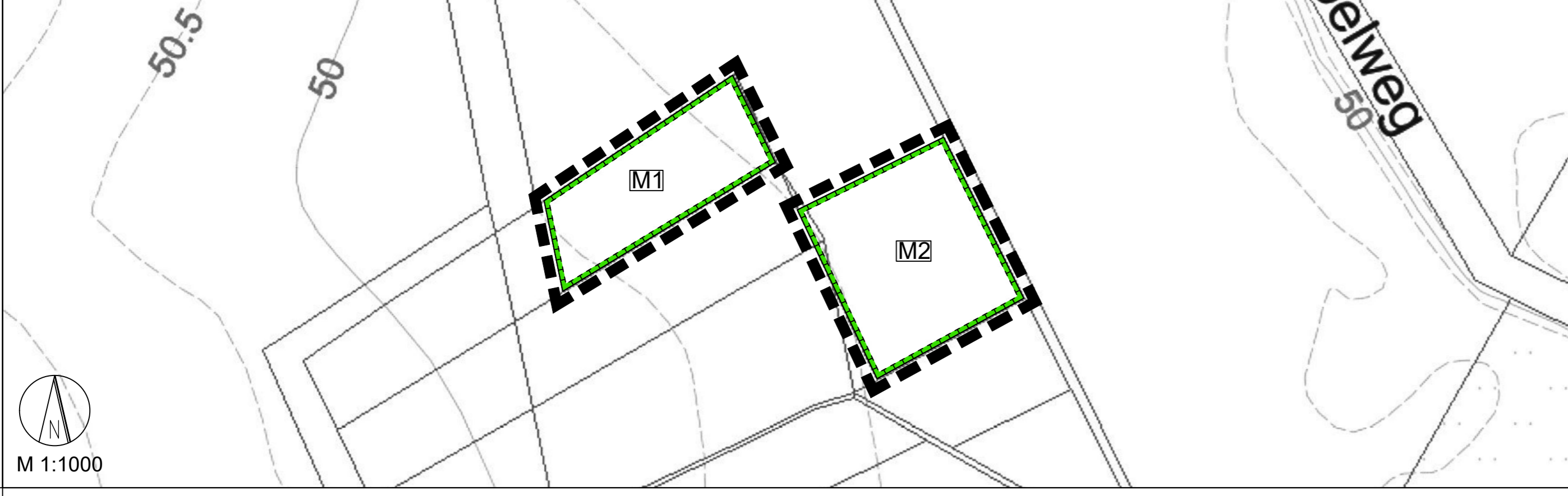


Planzeichnung A Teilbereich 1



Planzeichnung B Teilbereiche 2 (li) und 3 (re)



Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
1.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets (WA) sind Anlagen und Nutzungen gemäß § 4 (3) Nr. 4 und 5 der BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (6) BauNVO)
- 1.2 Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets (WA) sind für Einzelhäuser bis zu zwei Wohneinheiten und für Doppelhaushälften jeweils eine Wohneinheit zulässig. (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
- Grundflächenzahl**
Die Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) BauNVO ist unzulässig. Stellplatzflächen und ihre Zufahrten sowie Garagenzufahrten, die in Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit einem Fuganteil von mehr als 15 % ausgeführt werden, sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl nur mit der Hälfte ihrer Fläche einzurechnen. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)
- Oberflächenentwässerung**
3.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets (WA) ist anfallendes Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern. Eine Brauchwassernutzung der Dachflächenwasser ist zulässig. Anfallendes Niederschlagswasser von Hofflächen und Zufahrten ist über die bewachsene Bodenzone zu versickern. (§ 9 (1) Nrn. 16 + 20 BauGB)
- 3.2 Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets (WA) sind Ausnahmen von der textlichen Festsetzung Nr. 3.1 zulässig, wenn eine dezentrale Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser auf den Grundstücken nachweislich nicht möglich ist. In diesem Fall ist eine Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den Regenwasserkanal auf An-trag zulässig. (§ 9 (1) Nrn. 16 + 20 BauGB)
- Grünordnung**
4.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Bezeichnung A1 sind beginnend an der Grenze des Geltungsbereichs ein 3 m breiter Krautsaum, daran anschließend eine 7,5 m breite Hecke und anschließend daran ein 4,5 m breiter Krautsaum anzulegen. Die Hecke ist fünfreihig mit Laubgehölzen der Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Zum Aufbau sind 25 % Haupt- und Nebenbaumarten und 75 % Straucharten der Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Pflanzraster: 1,5 m x 1,5 m. Der Gehölzbestand ist stufig aufzubauen (Abfolge: Saum-, Mantel-, Traufschicht). Die Krautsäume sind der Sukzession zu überlassen. (§ 9 (1) Nrn. 15 + 25a BauGB)
- 4.2 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Bezeichnung A2 sind beginnend an der Grenze des Geltungsbereichs ein 3 m breiter Krautsaum, daran anschließend eine 12,5 m breite Hecke und anschließend daran ein 4,5 m breiter Krautsaum anzulegen. Die Hecke ist siebenreihig mit Laubgehölzen der Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Zum Aufbau sind 25 % Haupt- und Nebenbaumarten und 75 % Straucharten der Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Pflanzraster: 1,5 m x 1,5 m. Der Gehölzbestand ist stufig aufzubauen (Abfolge: Saum-, Mantel-, Traufschicht). Die Krautsäume sind der Sukzession zu überlassen. (§ 9 (1) Nrn. 15 + 25a BauGB)
- 4.3 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Bezeichnung A3 ist eine Strauchhecke unter Verwendung von Arten gemäß Pflanzliste 3 anzulegen. Pflanzabstand: 1,5 m. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit durch Gehölze gemäß Pflanzliste 3 zu ersetzen. (§ 9 (1) Nrn. 15 + 25a BauGB)
- 4.4 Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit den Bezeichnungen M1 und M2 sind dauerhaft der Sukzession zu überlassen. Ausnahmen von Satz 1 dieser Festsetzung für Maßnahmen der Gewässerunterhaltung an der Esterau sind zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 4.5 Für die textlichen Festsetzungen 4.1 bis 4.3 sind die folgenden Pflanzlisten verbindlich. (§ 9 (1) Nrn. 15 + 25a BauGB)

Pflanzliste 1: Hauptbaumarten

Deutscher Name	Botanischer Name	Qualität
Rotbuche	Fagus sylvatica	I. Hei., 2xv., o. B., h 150 - 200 cm
Esche	Fraxinus excelsior	I. Hei., 2xv., o. B., h 150 - 200 cm
Stieleiche	Quercus robur	I. Hei., 2xv., o. B., h 150 - 200 cm

Pflanzliste 2: Nebenbaumarten

Deutscher Name	Botanischer Name	Qualität
Feldahorn	Acer campestre	I. Hei., 1xv., o. B., h 100 - 125 cm
Salweide	Salix caprea	I. Hei., 1xv., o. B., h 100 - 125 cm
Sandbirke	Betula pendula	I. Hei., 1xv., o. B., h 100 - 125 cm
Vogelbeere	Prunus aucuparia	I. Hei., 1xv., o. B., h 100 - 125 cm
Zitterpappel	Populus tremula	I. Hei., 1xv., o. B., h 100 - 125 cm

Pflanzliste 3: Straucharten

Deutscher Name	Botanischer Name	Qualität
Brombeere	Rubus fruticosus	2j.v. Abl., h 60 - 90 cm
Faulbaum	Frangula alnus	I. Str., 2 Tr., h 90 - 120 cm
Hartrieel	Cornus sanguinea	I. Str., 2 Tr., h 90 - 120 cm
Haselnuß	Corylus avellana	I. Str., 2 Tr., h 90 - 120 cm
Holunder	Sambucus nigra	I. Str., 2 Tr., h 90 - 120 cm
Hundsrose	Rosa canina	I. Str., 2 Tr., h 90 - 120 cm
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica	I. Str., 2 Tr., h 90 - 120 cm
Schlehe	Prunus spinosa	I. Str., 2 Tr., h 60 - 80 cm
Weißdorn	Crataegus monogyna	I. Str., 2 Tr., h 90 - 120 cm

Erläuterung der Abkürzungen:
 I. Hei.: leichter Heister
 I. Str.: leichter Strauch
 1xv.: einmal verpflanzt
 2. Tr.: zwei Triebe
 2j.: zweijährig
 o. B.: ohne Ballen
 h: Höhe

- 5. Eingriffsflächen, Ausgleichsflächen und -maßnahmen, Zuordnung**
5.1 Als Eingriffsflächen gelten die neu versiegelbaren Flächen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete, innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sowie innerhalb der Flächen für Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung und -versickerung.
5.2 Als Ausgleichsflächen gelten die mit A1, A2 und A3 bezeichneten öffentlichen Grünflächen sowie die mit M1 und M2 bezeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Die auf den Ausgleichsflächen durchzuführenden Maßnahmen sind als Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen.
5.3 Zuordnung: Die unter 5.2 festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen sind den Eingriffsflächen insgesamt zugeordnet. (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Örtliche Bauvorschrift

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 84 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3, 66 und 80 NBauO)

- § 1 Außenwände**
Materialimitationen sind unzulässig. (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO)
WA Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO)
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Bauweise, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
- Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Öffentliche Grünfläche
Parkanlage
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
RV Flächen für Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung und Versickerung
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

- § 2 Dächer**
(1) Zulässig sind nur rote bis rotbraune, braune und anthrazitfarbene Dächer mit einer Neigung von 25 - 45 Grad. Abweichende Dachneigungen sind für untergeordnete Dachelemente (z.B. Dachgauben, Eingangsbüddachungen), Dachterrassen, Wintergärten sowie bei begrüntem Dachern, Pultdächern, Nebengebäuden und Garagen zulässig. Die festgesetzten Dachfarben gelten nicht für begrünte Dächer. (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
- § 3 Einfriedigungen**
(1) Materialimitationen sind unzulässig. (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)
(2) Einfriedigungen sind zu öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)
- § 4 Abweichungen**
Abweichungen von den Vorschriften der §§ 1 - 3 dieser Satzung sind gemäß § 66 Abs. 5 NBauO zulässig, wenn die städtebaulichen, baugestalterischen oder ökologischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- § 5 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.

Hinweise

- Rechtsgrundlagen**
Maßgebend sind
 - **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)
 - **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3766), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
 - **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz** (NKomVG) vom 17. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.03.2022 (Nds. GVBl. S. 191)
 - **Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
 - **Niedersächsisches Bauordnung** (NBauO) vom 3. April 2012 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.06.2022 (Nds. GVBl. S. 398)
 - **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362)
 - **Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (NAG-NatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), mehrfach geändert; §§ 1a, 2a, 2b, 5, 13a und 25a eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2020 (GVBl. S. 451)
 - **Niedersächsisches Straßengesetz** (NStRG) in der Fassung vom 24. September 1980, zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.06.2022 (Nds. GVBl. S. 420)
- Artenschutz**
Es ist eine Baueinstellung in der Brutzeit vom 15. März bis zum 30. Juli einzuhalten, um keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG auszulösen. Sollten diese Zeiten nicht eingehalten werden können, wird eine ökologische Baubegleitung notwendig. Bei im Rahmen der Baufeldfreimachung oder der Herstellung von Zuwegungen notwendigen Baumfällarbeiten des östlich an die Planfläche angrenzenden Einzelbaumbestandes hat eine vorherige Kontrolle auf Baumhöhlen und Fledermausbesatz zu erfolgen, um keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG auszulösen.
- Bodendenkmalpflege**
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.

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 Rat der Gemeinde Wrestedt den Bebauungsplan „Uelzer Feld II“ mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Wrestedt, den

.....
- Gemeindedirektor -

Verfahrensvermerke

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Uelzen, den

.....
- Gemeindedirektor -

Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur (ObVt)
Dipl.-Ing. Josef Paffenholz

Planverfasser
Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:
Planungsbüro
Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.pat-plan.de

Lüneburg, den

.....
- Planverfasser -

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wrestedt hat in seiner Sitzung am 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.

Wrestedt, den

.....
- Gemeindedirektor -

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Wrestedt hat den Bebauungsplan „Uelzer Feld II“ 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.

Wrestedt, den

.....
- Gemeindedirektor -

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich und im Amtsblatt für den Landkreis Uelzen am bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

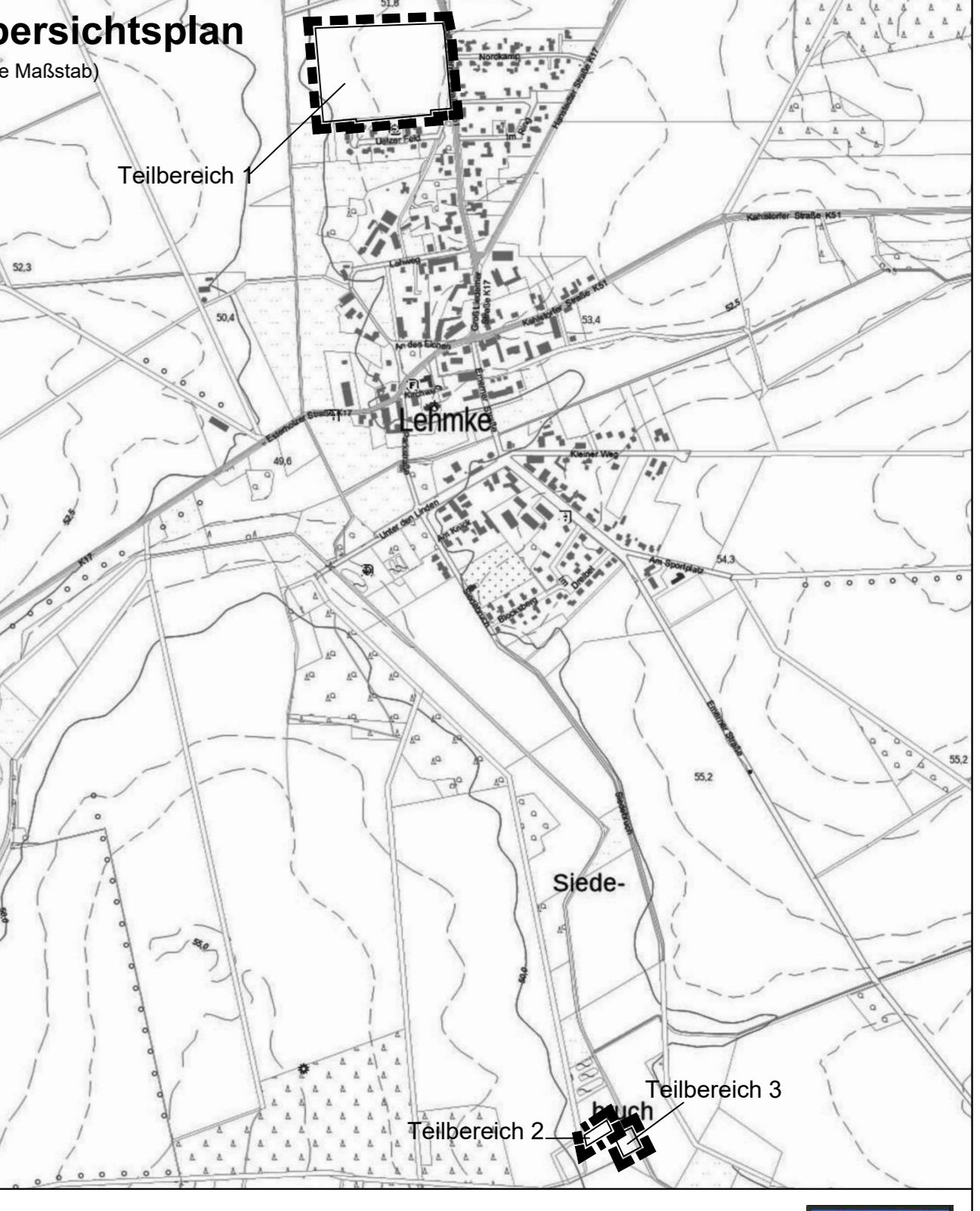
Wrestedt, den

.....
- Gemeindedirektor -

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Bekanntmachung des Bebauungsplans sind eine nach § 214 BauGB beschriebene Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften oder von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie ein beachtlicher Mangel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wrestedt, den

.....
- Gemeindedirektor -



Gemeinde Wrestedt Ortsteil Lehmke

Landkreis Uelzen

Bebauungsplan
„Uelzer Feld II“, mit örtlicher Bauvorschrift

Entwurf, Oktober 2022

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