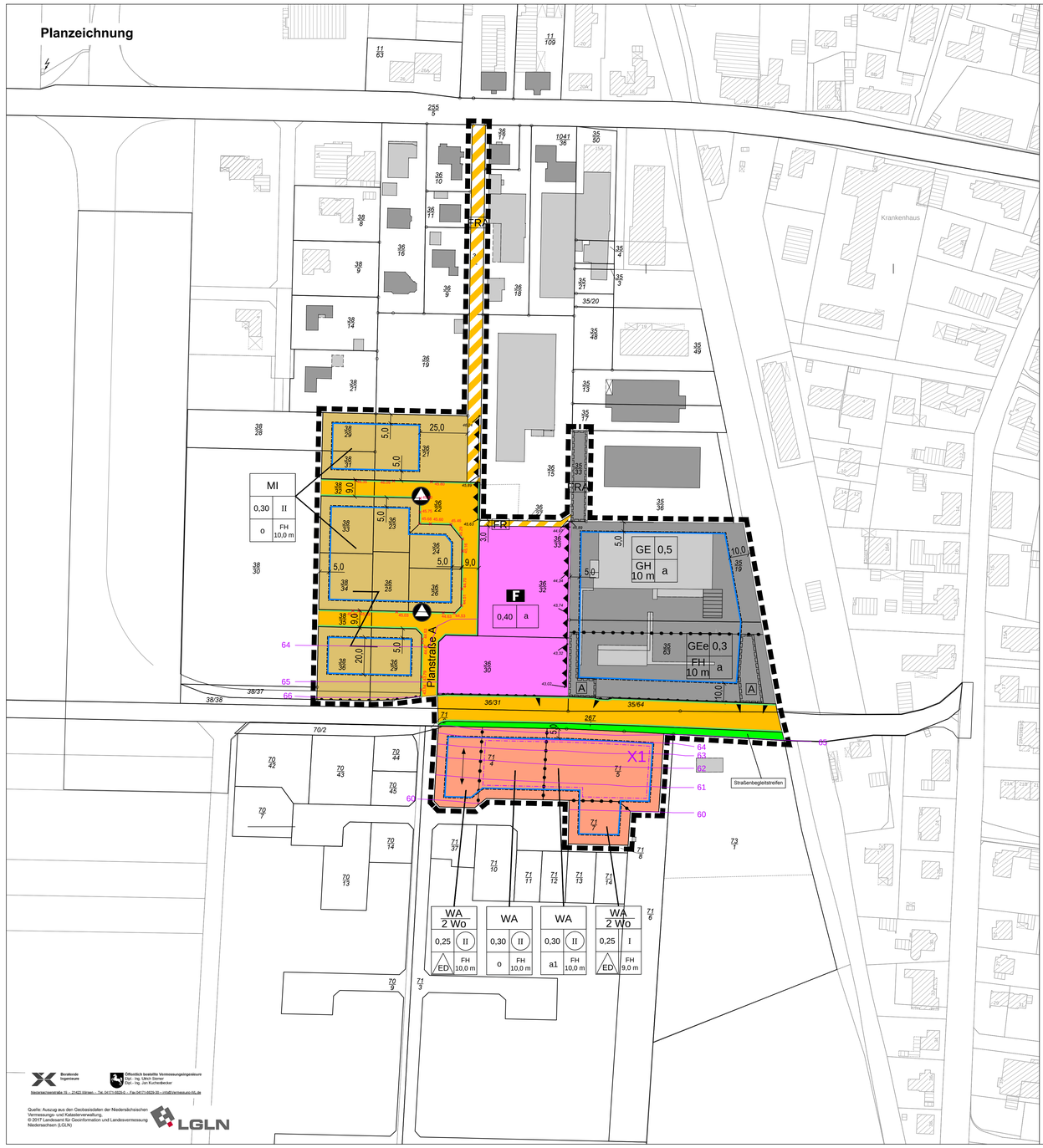
Planzeichnung



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WA — Allgemeine Wohngebiete, s. textliche Festsetzungen Nr. 1.1 und 1.6 (§ 4 BauNVO)
- MI — Mischgebiete, s. textliche Festsetzung Nr. 1.2 und 1.6 (§ 6 BauNVO)
- GE — Gewerbegebiet, s. textliche Festsetzung Nr. 1.4 (§ 8 BauNVO)
- GEe — eingeschränktes Gewerbegebiet, s. textliche Festsetzungen Nr. 1.4, 1.5 und 1.6 (§ 8 BauNVO)
- 2 WO — Beschränkung der Zahl der Wohnungen, hier: maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude, s. textliche Festsetzung Nr. 2.1

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- z.B. 0,25 — Grundflächenzahl (GRZ), s. textliche Festsetzung Nr. 2.2
- z.B. I — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- (II) — Anzahl der Vollgeschosse, zwingend
- GH 10,0m — Höhe der baulichen Anlagen in m über Oberkante Fertigfußboden (OK FF), hier: Gebäudehöhe (GH), s. textliche Festsetzung Nr. 2.3
- z.B. FH 9,0m — Höhe der baulichen Anlagen in m über OK FF, hier: Firsthöhe (FH), s. textliche Festsetzung Nr. 2.3

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

- Baugrenze, s. textliche Festsetzung Nr. 2.2
- Hauptfirstrichtung
- o — offene Bauweise
- a — abweichende Bauweise: Es gilt die offene Bauweise ohne Längenbegrenzung
- a1 — abweichende Bauweise: Es gilt die offene Bauweise mit einer Länge von mind. 50 m innerhalb des mit X1 gekennzeichneten Baufeldes
- ED — Es gilt die offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Flächen für den Gemeindebedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- F — Flächen für den Gemeindebedarf: Feuerwehr, s. textliche Festsetzungen Nrn. 1.3 und 6.2

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche, s. textliche Festsetzungen Nr. 4.1 und 4.2
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

- FRA — Fuß-, Rad- und Anliegerweg
- FR — Fuß- und Radweg
- Einfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein-und Ausfahrt

6. Flächen für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Müllbereitstellungsfläche (Mindestgröße: 2 m² / angeschlossener Wohneinheit) Hinweis: Im Rahmen der Realisierungsplanung ist ein Abweichen von den festgesetzten Standplätze auch auf die andere Straßenseite möglich.

7. Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung siehe Planeinschrieb (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

8. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung und der Bauweise innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) hier: Lärmschutzeinrichtung, s. textliche Festsetzung Nr. 6.1
- X1 — hier: Bereich mit vorgeschriebener Grundrissausrichtung; s. textliche Festsetzung Nr. 6.2
- z.B. 64 — maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A) zur Bestimmung der Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 s. textliche Festsetzung Nr. 6.5
- Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zweckbestimmung:

- FRA — Mit einem Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger, einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zu Gunsten der Leitungsträger zu belastende Fläche
- A — Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger zu belastende Fläche
- z.B. 40,15 — Maßgebliche Deckenhöhe Fahrbahn Oberkante gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2.3
- z.B. 44,34 — Unterer Bezugspunkt Schallschutzwand, Höhe über NHN, gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6.1

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. (§ 1 (5) und (6) BauNVO)

1.2 In den Mischgebieten sind Tankstellen sowie Bordelle und Vergnügungsstätten unzulässig. (§ 1 (5), (6) und (9) BauNVO)

1.3 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr" sind auch Einrichtungen des Rettungsdienstes zulässig.

1.4 In den Gewerbegebieten sind Bordelle und Vergnügungsstätten sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter unzulässig. Tankstellen sind nur als Betriebstankstellen ausnahmsweise zulässig. (§ 1 (5), (6) und (9) BauNVO)

1.5 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind nur nicht wesentlich störende Betriebe, Betriebsteile oder Anlagen von Betrieben zulässig. (§ 1 (4) BauNVO)

1.6 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) ist die Erneuerung, Änderung und Erweiterung baulicher Anlagen des vorhandenen Landmaschinenfachbetriebes, bestehend aus der Ausstellungsfläche, der Abstellfläche für landwirtschaftliche Geräte sowie der Stellplatzanlage für Besucher und Angestellte sowie die Zu- und Abfahrten zum Landmaschinenfachbetrieb sowie zu der Zimmerei ausnahmsweise zulässig, sofern das Emissionsverhalten den Anforderungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.4 entspricht. (§ 1 (10) BauNVO)

1.7 In allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten sind Kleinwindkraftanlagen als „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe" gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO bzw. als „sonstiger Gewerbebetrieb" gem. § 6 (2) Nr. 4 BauNVO und als Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO sind nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
Von öffentlichen Verkehrsflächen muss die Anlage einen Mindestabstand von 10 m einhalten. Die Höhe der Anlage darf 10 m (Bezugspunkt Oberkante über vorhandenem Gelände) nicht überschreiten. Die Zulässigkeit im Hinblick auf die Anforderungen des Schutzes vor Schall- und Lichtimmissionen ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. (§ 9 (1) Nr. 2a und (3) BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung / Baugrenze / Sockelhöhe

2.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA / 2 WO sind für Einzelhäuser zwei Wohneinheiten und für Doppelhaushälften jeweils nur eine Wohneinheit zulässig. (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

2.2 Innerhalb der Gewerbegebiete darf die festgesetzte GRZ für Stellplätze und ihren Zufahrten sowie für sonstige Betriebsflächen wie folgt überschritten werden:
- In den Gewerbegebieten GE und GEe um 0,4 auf höchstens 0,9 bzw. 0,7 im GEe
- Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche um 0,5 auf höchstens 0,9.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen für betriebliche Freiflächen (Lagerplätze, Ausstellungsfreiflächе etc.) überschritten werden. (§ 19 (4) BauNVO)

2.3 Die Sockelhöhe (Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, OKFF) wird auf max. 0,5 m über Oberkante der für die Erschließung maßgeblichen nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche an der Straßenbegrenzungsliniе in Grundstücksmitte festgesetzt. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen in allgemeinen Wohngebieten und in Mischgebieten

3.1 Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Grundstückseinfriedungen sind in einem Abstand von 5 m zu Straßenverkehrsflächen unzulässig. (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

3.2 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 Doppelhausgrundstücken 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).

3.3 Bei ebenerdigen Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen ist nach jedem 4. Stellplatz ein großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste in einer mindestens 10 qm großen offenen Vegetationsfläche zu pflanzen und zu pflegen und bei Abgängigkeit zu ersetzen. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

4. Grünordnung

4.1 In den Seitenräumen der Straßen sind mit Ausnahme der Entlastungsstraße mindestens einseitig klein- bis mittelkronige Laubbäume gemäß Pflanzliste in einem Regelabstand von maximal 12 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

4.2 Die Entlastungsstraße ist als Allee auszubilden. Dazu sind beiderseits der Fahrbahn in einem Regelabstand von 12 m alleeartig Winterlinden (tilia cordata) oder Stieleichen (quercus robur) anzupflanzen. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
Pflanzqualität: Hochstamm, aus extra weitem Stand, dreimal verschult (3 x v), mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang: 12-14 cm Winterlinde, 14 - 16 cm Stieleiche.

5. Oberflächenentwässerung

5.1 Unbelastete Niederschlagswässer von den Dächern der Baukörper und von den befestigten Flächen im Plangebiet sind auf den Grundstücken zurückzuhalten zwecks dortiger Verdunstung und Versickerung. (§ 1 (5) Nr. 7 i.V.m. § 9 (1) Nrn. 16 und 20 BauGB)

6. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzeinrichtungen sind als 2,7 m bzw. 3,2 m (entlang des Gewerbegebiets) hohe, geschlossene Wand mit einem Flächengewicht von mindestens 10 kg/m² auszuführen. Als unterer Bezugspunkt gilt die in der Planzeichnung angegebene Höhe über NHN. (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 2a BauGB)

6.2 Zum Schutz vor Gewerbelärm sind innerhalb der mit „X1" gekennzeichneten Fläche zu öffnende Fenster von Aufenthaltsräumen ausschließlich an der südlichen Gebäudefassade anzuordnen. Mindestens ein Außenwohnbereich einer Wohnung ist ebenfalls nur an die südliche Gebäudeseite zu orientieren.
Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind für Büroräume, die an nördliche und/oder östliche Gebäudefassaden orientiert werden, keine zu öffnenden Fenster sondern nicht zu öffnende Lichtdurchlässe vorzusehen. Die Frischluftzufuhr in solche Büroräume ist sicher zu stellen.

6.3 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets sind im Bereich des Flurstücks 71/7 Wohnnutzungen und sonstige schutzbedürftige Nutzungen erst dann zulässig, wenn im Bereich des Flurstücks 71/5 wenigstens der Rohbau des dort vorgesehenen Gebäudes errichtet ist. (§ 9 (2) BauGB)

6.4 Innerhalb des Mischgebiets sind oberhalb des 1. Obergeschosses Wohnnutzungen und sonstige Aufenthaltsräume einschließlich Büros nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn die Einhaltung der maßgeblichen Außenlärmpegel gutachterlich nachgewiesen werden kann.

6.5 Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist nach Gleichung 6 der DIN 4109: 2018-01, Teil 1 (Kapitel 7.1) zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und des Baufreistellungsverfahrens nachzuweisen. Dazu werden durch die in der Planzeichnung dargestellten Isophone die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1: 2018-01 und DIN 4109-2: 2018-01 für schutzbedürftige Räume und für die Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, festgesetzt.

Von den Festsetzungen nach 6.5 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

6.6 Im gesamten Plangebiet sind zum Schutz der Nachtruhe für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämpfte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, geeigneten Weise sichergestellt werden kann.

7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4 und 6) BauGB i. V. m. § 84 NBauO)

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37n „Witthöftsfelde, Teil B" mit örtlicher Bauvorschrift.

7.1 Örtliche Bauvorschriften für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete

1. Fassaden: Als Material für die Ansichtsflächen der Außenwände sind nur zulässig:
   - Sicht- oder Verblendmauerwerk in den Farbtönen rot bis rotbraun, (RAL 2001, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016 oder ähnliche),
   - sichtbares Holzfachwerk mit Ausfachung als Sichtmauerwerk in den Farbtönen rot bis rotbraun (Farbempfehlung siehe oben),
   - naturfarbene, bzw. in gedeckten rot-rotbraunen Farbtönen gestrichene Holzverkleidungen (RAL 3003, 3004, 3011, oder ähnliche)
   - in gedeckten Farbtönen weiß, grau und beige (RAL 9001, 1013, 1019, 1001, 1011, 7032 oder ähnliche) gehaltener Putz als Gestaltungselement max. auf 30% jeder Gebäudeseite in Verbindung mit rot- bis rotbraunem Sicht- oder Verblendmauerwerk.

   Eine Kombination der Materialien ist zulässig.

2. Dächer

Für Hauptgebäude sowie für geschlossene Garagen ab 30 qm Grundfläche sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° bis 50° zulässig. Bei begrünten Dächern ist ausnahmsweise eine geringere Dachneigung bis zu einer Untergrenze von 20° zulässig.
Für Vordächer, Dächer von untergeordneten Bauteilen, wie Erker, kleine Giebel (Zwerchhäuser) sind ausnahmsweise Über- oder Unterschreitungen der festgesetzten Dachneigung zulässig.
Zulässig sind nur Dachpfannen mit roten bis rotbraunen und anthraziten Farbtönen (Rot- bis Rot-Brauntöne RAL Nr. 2001, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016, Anthrazittöne RAL Nr.7015, 7016). Die dazugehörigen Zwischentöne sind zulässig.
Unzulässig sind glänzende Dachpfannen.
Solartechnische Anlagen sowie Gründächer sind allgemein zulässig.

3. Nebengebäude, Garagen und Carports

Nebengebäude, wie Geräteschuppen oder Pavillons, sowie Garagen und Carports sind aus den gleichen Materialien wie das Hauptgebäude oder aus Holz herzustellen.

4. Wertstoff- und Müllsammelplätze

Private Plätze für die Wertstoff- und Müllsammelplätze bei Wohngebäuden mit mehr als 2 Wohnungen sind mit Einfriedungen aus Holz oder Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen einzufassen.

7.2. Einfriedungen

Einfriedungen als Abgrenzung zu den Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind nur in Form von geschnittenen oder frei wachsenden Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Von der öffentlichen Straße aus gesehen hinter der Hecke sind Zäune bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Die Höhenmaße gelten in Bezug zur fertig gestellten Oberkante Straßenmitte bzw. Gehweg.
Alternativ sind auch bepflanzte Findlingsmauern bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

7.3 Örtliche Bauvorschriften für Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete und Gewerbegebiete

1. Werbeanlagen außerhalb der Stätte der Leistung sind nur als Sammelwerbeanlage zulässig.
2. Werbeanlagen an Gebäudefassaden sind in die Fassadengestaltung, nicht jedoch über die vorhandene Wandhöhe hinaus zu integrieren, und haben sich in Größe, Form und Farbe dem Gebäude unterzuordnen.
3. Werbung mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht ist unzulässig.

7.4 Abweichungen

Die Vorschriften Nr. 7.1 Nrn. 1 und 2 gelten nicht für Wintergärten und Gewächshäuser.
Weitere Abweichungen von der örtlichen Bauvorschrift sind gemäß § 66 (2) NBauO zulässig, wenn die städtebaulichen, baugestalterischen oder ökologischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

7.5 Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 80 (3) NBauO handelt ordnungswidrig, wer den aufgeführten örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Pflanzenlisten

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
Eberesche	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).

Pflanzenliste 2: 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 pyraster)
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

Pflanzenliste 3: Obstbäume

Äpfel:	Altländer Pfannkuchenapfel / Finkenwerder / Herbstprinz / Gravensteiner / Holsteiner Cox / Jacob Lebel / Ingrid Marie / Martini / Ruhm von Kirchwerder / Uelzener Calville / Celler Dickstiel / Biesterfelder Renette / Seestermüher Zitronenapfel / Wohlschmecker aus Vierlanden / Weißer Klarapfel / Stahls Winterprinz
Birnen:	Bunte Julibirne / Gute Graue / Clapps Liebling / Köstliche von Charneu / Williams Christ
Zwetschgen:	Hauszwetschge / Gelbe Eierpflaume

Hinweise

1. **Rechtsgrundlagen**
   Maßgebend sind
   - das **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz** (NKomVG) vom 17.12.2010,
   - das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung 03.11.2017,
   - die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990,
   - die **Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18.12.1990 und die
   - die **Niedersächsische Bauordnung** (NBauO) vom 3.4.2012 (NGVl. S.48)

   in der jeweils aktuellen Fassung

2. **Trinkwasserschutz**
   Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich zum Teil innerhalb der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Salzhausen. Die Schutzgebietsbestimmungen sind zu beachten, insbesondere ist die Erdwärmenutzung nur eingeschränkt nutzbar.

3. **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 (Landkreis Harburg), die Gemeinde oder ein Beauftragter für die archäologische Denkmalpflege darüber in Kenntnis zu setzen.

4. **Altlasten**
   Im Plangebiet befinden sich Gewerbeflächen, auf denen nicht ausgeschlossen ist, dass es zu Bodenkontaminationen gekommen ist. Bei diesen Flächen liegt ein genereller Altlastenverdacht vor. Der Altlastenverdacht sollte durch eine Historische Recherche vollständig ausgeräumt werden. Ist dies hierdurch nicht möglich empfiehlt es sich, weitergehende Untersuchungen und ggf. Sanierungen unter Absprache mit dem Landkreis Harburg anzustellen. Altablagerungen sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt.

5. **Lärmschutz / DIN-Norm**
   Die zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm maßgebliche DIN 4109-1:2018-01 sowie DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau" kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

BEGLAUBIGUNG
Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung des Bebauungsplans Nr. 37n "Witthöftsfelde, Teil B", mit örtlicher Bauvorschrift und Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 34 "Entlastungsstraße Witthöftsfelde" und Nr. 18 "Bahnhofstraße" mit örtlicher Bauvorschrift mit der Urschrift wird beglaubigt.

Salzhausen, den

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 10 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Salzhausen den Bebauungsplan Nr. 37n "Witthöftsfelde, Teil B", mit örtlicher Bauvorschrift und Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 34 "Entlastungsstraße Witthöftsfelde" und Nr. 18 "Bahnhofstraße" mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Salzhausen, den 22.06.2018

Gemeinde Salzhausen

L.S.

gez. E. Mestmacher — Elisabeth Mestmacher - Bürgermeisterin -

gez. W. Krause — Wolfgang Krause - Gemeindedirektor-

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Salzhausen hat in seiner Sitzung am 11.01.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 37n "Witthöftsfelde", mit örtlicher Bauvorschrift und Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 34 "Entlastungsstraße Witthöftsfelde" und Nr. 18 "Bahnhofstraße" mit örtlicher Bauvorschrift (Teil A und Teil B) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.01.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

Salzhausen, den 22.06.2018

gez. W. Krause L.S.
- Gemeindedirektor -

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung Salzhausen, Flur 6
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: 16.05.2018). 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.

Winsen, den 07.09.2018

gez. Kuchenbecker L.S.
- Siemer & Kuchenbecker -
Öffentliche bestellte Vermessungsingenieure

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:
Planungsbüro PATT, Stadt-, Dorf- und Regionalplanung, Schillerstraße 15, 21335 Lüneburg, Tel. 0 41 31/22 19 49-0, www.patt-plan.de

Lüneburg, den 15.06.2018

gez. F. Patt
- Planverfasser -

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Salzhausen hat in seiner Sitzung am 11.01.2016 dem Entwurf des Bebauungsplans (Teil A und Teil B) und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.01.2016 ortsüblich bekanntgemacht. Die Entwürfe des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 05.02.2016 bis 07.03.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Salzhausen, den 22.06.2018

gez. W. Krause L.S.
- Gemeindedirektor -

Erneute öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Salzhausen hat in seiner Sitzung am 11.09.2017 dem geänderten Entwurf für den Teil B des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.10.2017 ortsüblich bekanntgemacht. Die Entwürfe des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 23.10.2017 bis 24.11.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Salzhausen, den 22.06.2018

gez. W. Krause L.S.
- Gemeindedirektor -

Erneute öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Salzhausen hat in seiner Sitzung am 12.02.2018 dem erneut geänderten Entwurf für den Teil B des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.04.2018 ortsüblich bekanntgemacht. Die Entwürfe des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 13.04.2018 bis 14.05.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Salzhausen, den 22.06.2018

gez. W. Krause L.S.
- Gemeindedirektor -

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Salzhausen hat den Bebauungsplan Nr. 37n „Witthöftsfelde, Teil B" mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, verbunden mit der Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 34 „Entlastungsstraße Witthöftsfelde" und Nr. 18 „Bahnhofstraße", mit örtlicher Bauvorschrift, in seiner Sitzung am 21.06.2018 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Salzhausen, den 22.06.2018

gez. W. Krause L.S.
- Gemeindedirektor -

Ausfertigung
Die Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichung und den textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Salzhausen, den 22.06.2018

gez. W. Krause L.S.
- Gemeindedirektor -

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 28.06.2018 im Amtsblatt Nr. 26 für den Landkreis Harburg bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 28.06.2018 rechtsverbindlich geworden.

Salzhausen, den 29.06.2018

gez. W. Krause L.S.
- 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.

Salzhausen, den

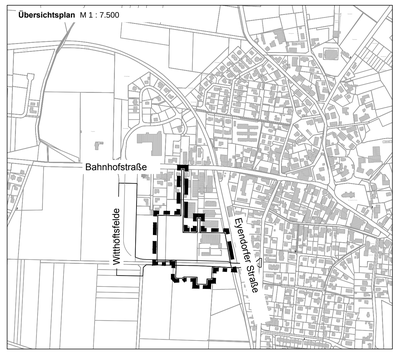
- Gemeindedirektor -

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

Salzhausen, den

- Gemeindedirektor -

Übersichtsplan M 1 : 7.500



Gemeinde Salzhausen

Bebauungsplan Nr. 37n "Witthöftsfelde, Teil B" mit örtlicher Bauvorschrift

und Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 34 "Entlastungsstraße Witthöftsfelde" und Nr. 18 "Bahnhofstraße" mit örtlicher Bauvorschrift

Abschrift

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

M 1 : 1.000