

# SATZUNG DER GEMEINDE TELLINGSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 16 FÜR DAS BAUGEBIET ÖSTLICH DER GEMEINDEGRENZE WESTERBORSTEL, SÜDLICH DER "WESTERBORSTEL STRASSE" (K 42), WESTLICH DER "HEIDER STRASSE", NÖRDLICH DES "NACHTKOPPELWEGES"

## TEIL A: PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO 1990

M. 1:1000



## ZEICHENERKLÄRUNG:

### I. FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB UND BAUNVO 1990

Planzzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
<b>WA</b>	Allgemeine Wohngebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
<b>WA I</b>	Beschränkung der Zahl der Wohnungen, z.B. 2 Wohnungen pro Wohnblock	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
<b>WA II</b>	Mäß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 16 u. 17 BauNVO
<b>GRZ 0,30</b>	Grundstückszahl als Höchstmaß, z.B. 0,30	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO
<b>offene Bauweise</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 1	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO
<b>offene Bauweise</b>	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
<b>Ein- und Doppelhäuser</b>	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO
<b>Überbaubare Grundstücksflächen</b>	Überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 14 BauGB
<b>Baugrenze</b>	Zonenbaugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
<b>Verkehrsflächen</b>	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
<b>Strassenverkehrsfläche</b>	Strassenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
<b>Strassenverkehrsfläche</b>	Strassenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
<b>Flächen für die Abwasserbeseitigung</b>	Flächen für die Abwasserbeseitigung	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
<b>Hauptversorgungsleitungen</b>	Hauptversorgungsleitungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
<b>Grünflächen</b>	Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
<b>öffentliche Grünflächen</b>	öffentliche Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
<b>Spieleplatz</b>	Spieleplatz	§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
<b>Parkanlage</b>	Parkanlage	§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
<b>Flächen für die Landwirtschaft und Wald</b>	Flächen für die Landwirtschaft und Wald	§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 BauGB
<b>Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b>	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
<b>offene Grünflächen</b>	offene Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
<b>Sonstige Plätze</b>	Sonstige Plätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
<b>Mit Geh- und Fahr- und Leihwegen</b>	Mit Geh- und Fahr- und Leihwegen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
<b>Umgrünung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor Umweltschäden</b>	Umgrünung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor Umweltschäden	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
<b>Umgrünung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind</b>	Umgrünung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
<b>Bestand der räumlichen Gestaltungs- und sonstigen Festsetzungen</b>	Bestand der räumlichen Gestaltungs- und sonstigen Festsetzungen	§ 9 Abs. 7 BauGB
<b>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung</b>	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 1 Abs. 4 u. § 17 Abs. 9 BauNVO

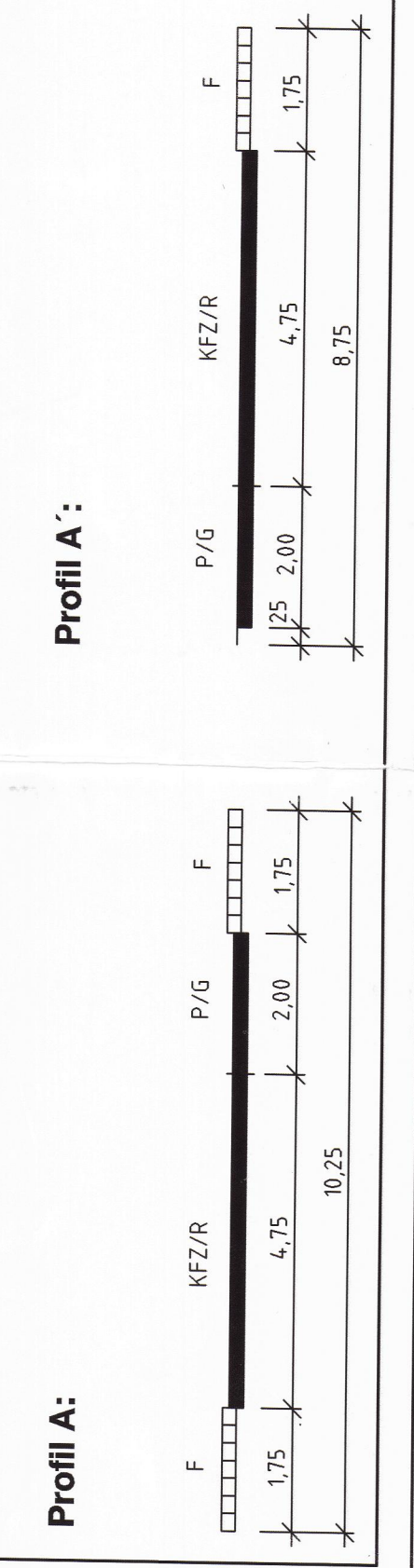
### II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

<b>60/1</b>	vorhandene Flurstücksgrenzen
<b>60/2</b>	entfallende Flurstücksgrenzen
<b>60/3</b>	geplante Flurstücksgrenzen
<b>60/4</b>	Straßenbreiten
<b>60/5</b>	Abstandsflächen
<b>60/6</b>	Ordnungsnummer der Baugrunderträge, z.B. 1/1
<b>60/7</b>	Erwähl

### III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)

<b>60/8</b>	vorhandene Knicke einschließlich der landschaftspflegerischen Einbebauung
<b>60/9</b>	Vorfälle § 68.15 des Strassenverkehrs-Bundesgesetzes

## STRASSENQUERSCHNITTE M. 1:100



## TEIL B: TEXT

### 1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Inhalts der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete - WA - sind gemäß § 9 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nachfolgend aufgeführten unterschiedlichen zulässigen Nutzungskategorien nach § 4 Abs. 3 BauNVO

- Betriebe des Betriebszweigs Gewerbe
- Anlagen für Verwaltungen
- Betriebsstätten
- Garagen

unzulässig:

### 2. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 Abs. 4 LBO)

- Außenwandgestaltung:**
  - Verleibmauerwerk, Putz oder Holz-Verleibmauerwerk mit vertikalen in der Höhe gleichmäßig verteilten Vertiefungen, die als Verleibmauerwerk überlagert sind. Vornagelung und Klinkelung sind zulässig für Holz, Metall oder Kunststein.
- Dachform:**
  - Sattels, Krüppelschwalm-, Waln- oder Pultdach.
- Dachneigung:**
  - 15-48 Grad. Untergrenze für Dachneigung ist allgemein zulässig bis zu einer Neigung von 75 Grad. Vornagelung und Windflügel sind allgemein zulässig mit einer Dachneigung von 0-15 Grad oder wie das zugrundeliegende Gebäude.
- Dachbedeckung:**
  - Planen-, Schiefer- oder Metalldeckung oder Vegetationsdächer sowie flächige Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie.
- Garagen:**
  - Außenwandgestaltung der Garagen sowie der offenen Garagen (Carports) wie Gebäude (s. Ziff. 2.1). Dachneigung 0-15 Grad oder wie das zugrundeliegende Gebäude (s. Ziff. 2.3).
- Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig bis zu 30 m³ umlaufendem Raum sowie einer maximalen Flachhöhe von 2,75 m.**
- Einfriedigungen:**
  - Einfriedigungen sind nur als Hecken aus heimischen Laubbäumen zulässig; entlang der Verkehrsflächen sind zudem Pflanzreihen zulässig. Abgrenzungen zu Straßenverkehrsflächen dürfen eine Höhe von max. 1,00 m nicht überschreiten. Die Einfriedigungen sind als durchgehende Linien durch Mischbepflanzung bis 0,50 m Höhe ergänzt werden.

### 3. HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2)

Die Oberkante der Erdgeschosskante (Rohbau) werden für sämtliche Baugrunderträge mit max. 0,50 m über der mittleren Höhe der jeweils zugrundeliegenden Erdgeschosskante festgesetzt.

Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden und Gebäudeteilen über Oberste Erdgeschosskanten (Rohbau) wird mit 9,50 m festgesetzt.

### 4. SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Inhalts der Baugrunderträge Nr. 19.3, Nr. 19.4, Nr. 21.2, Nr. 21.3, Nr. 22 und Nr. 23.6 sind die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Räume an den Seiten der Gebäude anzuordnen, die durch die Abwärtswindrichtung der vorherrschenden Windrichtung an der Fassade der Außenbaufläche, die Sichtverbindung zur Heider Straße haben. Schallschutzwand für die Außenbaufläche ist im Vorfeld der Sichtverbindung zur Heider Straße nach Schallschutzrichtlinien für die Außenbaufläche bereitzustellen. Die Vorkehrungen zur Schallschutzwand nach DIN 1819 sind im Baugrundertrag zu verankern.

### 5. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtrezeile) sind Nebenanlagen und Anlagen, die die Höhe von 0,70 m über der Oberkante der Fassade nicht überschreiten. Im Bereich der Bebauung freizuhalten sind (Sichtrezeile), sind Grundstücksflächen und Spielplätze auszuweisen.

### 6. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Inhalts der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die Ordnungsnummern IV, V und VI verfügt der Lehingänger der 16-er Gestaltung nach § 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100.

### 7. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Grundstückskanten, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen sowie die privaten Spielplätze sind in einer wasserabweisenden Unterbaufläche, Bituminöse Baustoffe und Betonplatten mit einer Stärke von mehr als 0,25 m sind nicht zulässig.

Entlang der erhaltenen Knicke sind 3,0 m breite Schutzstreifen einzurichten. Unterlagung sind das ständige Betreten von Bäumen, Abgraben oder Aufschüttungen, das Lagern von Materialien sowie die Errichtung von baulichen Anlagen jeglicher Art.

1. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 Landesplanungsgesetz (LPlG) ist die Festsetzung durch die Gemeindeverwaltung von 03.09.2003 (Platz Nr. 16) für den Bebauungsplan Nr. 16 für das Baugelbiet östlich der Gemeindegrenze Westerborstel, südlich der "Westerborstel Straße" (K 42), westlich der "Heider Straße", nördlich des "Nachtkoppelweges", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

2. Die vor dem Planungsbeschluss Tätigen-Mehrheitliche Beschlüsse wurden mit Schreiben vom 04.09.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

3. Die Gemeindevertretung hat am 04.09.03 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 04.09.03 bis zum 04.10.03 öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 04.10.03 durch die Gemeindeverwaltung abgeschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde am 04.10.03 durch die Gemeindeverwaltung abgeschlossen.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 04.10.03 durch die Gemeindeverwaltung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 04.10.03 durch die Gemeindeverwaltung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

7. Die Gemeindevertretung hat die vorliegende Angelegenheit, nach der Schlussnahme der Träger öffentlicher Belange am 04.10.03, mit Beschluss vom 04.10.03 beschlossen und die Begründung durch Beschluss bestätigt.

8. Die Gemeindevertretung hat die vorliegende Angelegenheit, nach der Schlussnahme der Träger öffentlicher Belange am 04.10.03, mit Beschluss vom 04.10.03 beschlossen und die Begründung durch Beschluss bestätigt.

9. Die Gemeindevertretung hat die vorliegende Angelegenheit, nach der Schlussnahme der Träger öffentlicher Belange am 04.10.03, mit Beschluss vom 04.10.03 beschlossen und die Begründung durch Beschluss bestätigt.

10. Zur Beachtung des Bebauungsplans durch die Gemeindeverwaltung und die Stelle, bei der der Plan zur Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über die Ausführung der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung informiert werden. In der Bebauungsplanung ist die Möglichkeit, einen Widerspruch einzureichen, zu berücksichtigen und die Möglichkeit, einen Widerspruch einzureichen, zu berücksichtigen. Die Entscheidung über die Widerspruchsbearbeitung ist in der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung zu berücksichtigen. Die Entscheidung über die Widerspruchsbearbeitung ist in der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung zu berücksichtigen.

11. Die Gemeindevertretung hat die vorliegende Angelegenheit, nach der Schlussnahme der Träger öffentlicher Belange am 04.10.03, mit Beschluss vom 04.10.03 beschlossen und die Begründung durch Beschluss bestätigt.

12. Die Gemeindevertretung hat die vorliegende Angelegenheit, nach der Schlussnahme der Träger öffentlicher Belange am 04.10.03, mit Beschluss vom 04.10.03 beschlossen und die Begründung durch Beschluss bestätigt.

13. Die Gemeindevertretung hat die vorliegende Angelegenheit, nach der Schlussnahme der Träger öffentlicher Belange am 04.10.03, mit Beschluss vom 04.10.03 beschlossen und die Begründung durch Beschluss bestätigt.

14. Die Gemeindevertretung hat die vorliegende Angelegenheit, nach der Schlussnahme der Träger öffentlicher Belange am 04.10.03, mit Beschluss vom 04.10.03 beschlossen und die Begründung durch Beschluss bestätigt.

15. Die Gemeindevertretung hat die vorliegende Angelegenheit, nach der Schlussnahme der Träger öffentlicher Belange am 04.10.03, mit Beschluss vom 04.10.03 beschlossen und die Begründung durch Beschluss bestätigt.

16. Die Gemeindevertretung hat die vorliegende Angelegenheit, nach der Schlussnahme der Träger öffentlicher Belange am 04.10.03, mit Beschluss vom 04.10.03 beschlossen und die Begründung durch Beschluss bestätigt.

17. Die Gemeindevertretung hat die vorliegende Angelegenheit, nach der Schlussnahme der Träger öffentlicher Belange am 04.10.03, mit Beschluss vom 04.10.03 beschlossen und die Begründung durch Beschluss bestätigt.

18. Die Gemeindevertretung hat die vorliegende Angelegenheit, nach der Schlussnahme der Träger öffentlicher Belange am 04.10.03, mit Beschluss vom 04.10.03 beschlossen und die Begründung durch Beschluss bestätigt.

19. Die Gemeindevertretung hat die vorliegende Angelegenheit, nach der Schlussnahme der Träger öffentlicher Belange am 04.10.03, mit Beschluss vom 04.10.03 beschlossen und die Begründung durch Beschluss bestätigt.

20. Die Gemeindevertretung hat die vorliegende Angelegenheit, nach der Schlussnahme der Träger öffentlicher Belange am 04.10.03, mit Beschluss vom 04.10.03 beschlossen und die Begründung durch Beschluss bestätigt.

21. Die Gemeindevertretung hat die vorliegende Angelegenheit, nach der Schlussnahme der Träger öffentlicher Belange am 04.10.03, mit Beschluss vom 04.10.03 beschlossen und die Begründung durch Beschluss bestätigt.

22. Die Gemeindevertretung hat die vorliegende Angelegenheit, nach der Schlussnahme der Träger öffentlicher Belange am 04.10.03, mit Beschluss vom 04.10.03 beschlossen und die Begründung durch Beschluss bestätigt.

23. Die Gemeindevertretung hat die vorliegende Angelegenheit, nach der Schlussnahme der Träger öffentlicher Belange am 04.10.03, mit Beschluss vom 04.10.03 beschlossen und die Begründung durch Beschluss bestätigt.

24. Die Gemeindevertretung hat die vorliegende Angelegenheit, nach der Schlussnahme der Träger öffentlicher Belange am 04.10.03, mit Beschluss vom 04.10.03 beschlossen und die Begründung durch Beschluss bestätigt.

25. Die Gemeindevertretung hat die vorliegende Angelegenheit, nach der Schlussnahme der Träger öffentlicher Belange am 04.10.03, mit Beschluss vom 04.10.03 beschlossen und die Begründung durch Beschluss bestätigt.

26. Die Gemeindevertretung hat die vorliegende Angelegenheit, nach der Schlussnahme der Träger öffentlicher Belange am 04.10.03, mit Beschluss vom 04.10.03 beschlossen und die Begründung durch Beschluss bestätigt.

27. Die Gemeindevertretung hat die vorliegende Angelegenheit, nach der Schlussnahme der Träger öffentlicher Belange am 04.10.03, mit Beschluss vom 04.10.03 beschlossen und die Begründung durch Beschluss bestätigt.

28. Die Gemeindevertretung hat die vorliegende Angelegenheit, nach der Schlussnahme der Träger öffentlicher Belange am 04.10.03, mit Beschluss vom 04.10.03 beschlossen und die Begründung durch Beschluss bestätigt.

29. Die Gemeindevertretung hat die vorliegende Angelegenheit, nach der Schlussnahme der Träger öffentlicher Belange am 04.10.03, mit Beschluss vom 04.10.03 beschlossen und die Begründung durch Beschluss bestätigt.