

Planzeichnung

M 1 : 1000



148
1

148
8

MI Zimmerei
GRZ 0,35
II o
TH 4,0 m

MI
GRZ 0,25
II o
TH 4,0 m



MI Zimmerei
GRZ 0,35
I o
FH 11,0 m

MI
GRZ 0,25
II o
TH 4,0 m

Einemhofer Weg

Planzeichenerklärung



1. Art der baulichen Nutzung

-  **MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
Siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1
-  Mischgebiet mit Fremdkörperfestsetzung
Siehe textliche Festsetzung Nr. 1.2

2. Maß der baulichen Nutzung

- GRZ 0,25 Grundflächenzahl
- II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstsgränze
- TH 4,0 m Traufhöhe als Höchstmaß
- FH 11,0 m Firsthöhe als Höchstmaß


3. Bauweise, Baugrenzen

-  Baugrenze
-  Offene Bauweise

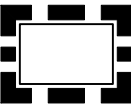


4. Grünflächen

-  Private Grünfläche

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

-  Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern

6. Sonstige Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebiets "MI Zimmerei"
-  Mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger belastete Fläche

GEMEINDE MECHTERSEN

Landkreis Lüneburg



Bebauungsplan Nr. 4 „Mechtersen-Mitte“ mit ÖBV 3. Änderung und Erweiterung

Stand: Entwurf 08/2024

Planungsbüro



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

 Öffentlich bestellter Vermessungs-Ingenieur
Dipl.-Ing. Rüdiger Mellentin
Ostpreußenring 1
21339 Lüneburg
Tel.: 04131 / 40 86 89-0
Fax: 04131 / 40 86 89-20
E-Mail: info@ham-vermessung.de
Homepage: www.ham-vermessung.de

Die textlichen Festsetzungen werden wie folgt neu gefasst:

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung / Fremdkörperfestsetzung

1.1 In dem nach § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiet (MI) sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Sonstige Gewerbebetriebe,

ausnahmsweise zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,

unzulässig:

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

1.2 In dem Teil des Mischgebietes mit der Bezeichnung „Zimmerei“ sind nach § 1 Abs. 10 BauNVO Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen vorhandener baulicher und sonstiger Anlagen im Rahmen des bisherigen Nutzungszwecks - Zimmereibetrieb - zulässig. Die Erweiterung vorhandener baulicher Anlagen bezieht auch solche Anlagen ein, die als selbstständige bauliche Anlagen errichtet werden. Die Anforderungen des Immissionsschutzes bleiben unberührt.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Innerhalb des Mischgebiets „MI Zimmerei“ darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen sowie dem Hauptnutzzweck zugehörigen nicht-hochbaulichen Lager- und Betriebsflächen bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

2.2 Die gemäß Planzeichnung mit einem Geh- und Fahrrecht belastete Wegefläche ist auf die Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht anzurechnen.

2.3 Die festgesetzten First- und Traufhöhen haben als unteren Bezugspunkt die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF). Die Traufe wird definiert als Schnittpunkt der traufseitigen Außenwandfläche mit der Dachhaut. Die Firsthöhe bildet den höchsten Punkt des Daches am Schnittpunkt der geneigten Dachflächen. Die OKFF darf maximal 0,3 m über der Oberkante der Straße liegen, gemessen in Grundstücksmitte. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO

3. Mindestgrundstücksgröße

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB müssen die Baugrundstücke im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO eine Mindestgröße von 1.200 m² je Wohngebäude aufweisen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

4. **Grünordnung**

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen ist eine Strauchhecke gemäß Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bepflanzung ist versetzt in einem Regelabstand von 1,5 m zueinander vorzusehen und extensiv zu pflegen. Die Gehölze sind bei Abgängigkeit zu ersetzen. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Pflanzliste

Haselnuss (*Corylus avellana*)
Gemeines Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Faulbaum (*Frangula alnus*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Grau-Weide (*Salix cinerea*)
Öhrchenweide (*Salix aurita*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Die Mindestqualität der anzupflanzenden Sträucher:
Sträucher: 2 x verschult, Höhe 60-100 cm

5. **Oberflächenentwässerung**

Das auf den Dächern und versiegelten privaten Flächen anfallende Oberflächenwasser ist flächenhaft auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung zu bringen oder zur Gartenbewässerung bzw. im Haushalt als Brauchwasser zu verwenden.
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

6. **Örtliche Bauvorschrift**

Ergänzung zu § 2 „Ausnahmen“:

Die in § 2 benannten Ausnahmen beziehen sich auch auf gewerbliche Betriebsgebäude.

Es gelten danach folgende Vorschriften:

- Flachdächer sind nicht zulässig.
- Die Dacheindeckung ist in roten bis rotbraunen Farbtönen auszuführen.
- Die Fassaden sind in gebrochenen Farbtönen zu halten.

Hinweis:

Die übrigen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 4 „Mechtersen-Mitte“ in der Fassung der 1. und 2. Änderung bleiben weiterhin rechtskräftig.

Hinweise

1. Denkmalschutz

Südwestlich des Plangebietes liegen Bodendenkmale vor. 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 Denkmalbehörde (Landkreis Lüneburg), die Gemeinde oder ein Beauftragter für die archäologische Denkmalpflege darüber in Kenntnis zu setzen.

2. Rechtsgrundlagen

Maßgebend sind

- das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010,
 - das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017,
 - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 und die
 - die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 und die
 - Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 10.11.2021
- in der jeweils aktuellen Fassung

Präambel

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. den §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Mechtersen den Bebauungsplan Nr. 4 „Mechtersen-Mitte“ mit örtlicher Bauvorschrift, 3. Änderung und Erweiterung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

Mechtersen, den

.....
- Gemeindedirektor -

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Mechtersen hat in seiner Sitzung am 08.09.2022 die Aufstellung der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 4 „Mechtersen-Mitte“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Mechtersen, den

.....
- Gemeindedirektor -

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung Mechtersen, Flur 1 und 2
Maßstab: 1 : 1000

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand:). 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.

Lüneburg, den

.....
ÖbVi Rüdiger Mellentin

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

Lüneburg, den



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

.....
- Planverfasser -

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Rat der Gemeinde Mechtersen hat in seiner Sitzung am den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit seiner Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom bis im Internet veröffentlicht. Zusätzlich haben in diesem Zeitraum die veröffentlichten Unterlagen öffentlich ausgelegt.

Mechtersen, den

.....
- Gemeindedirektor -

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Mechtersen hat den Bebauungsplan Nr. 4 „Mechtersen-Mitte“ mit örtlicher Bauvorschrift, 3. Änderung und Erweiterung nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Mechtersen, den

.....
- Gemeindedirektor -

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt des Landkreises Lüneburg Nr. vom bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Mechtersen, den

.....
- Gemeindedirektor -

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplans sind eine nach § 214 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder 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.

Mechtersen, den

.....
- Gemeindedirektor -