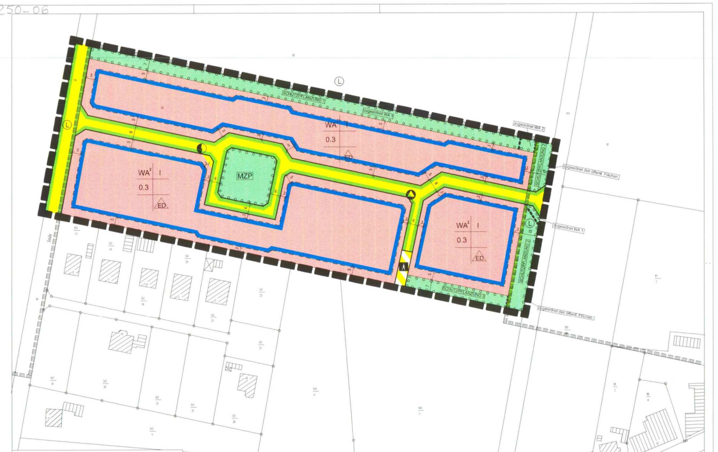
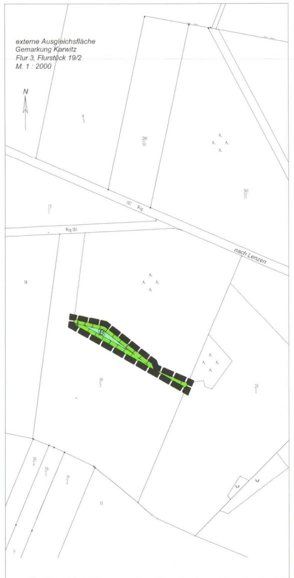
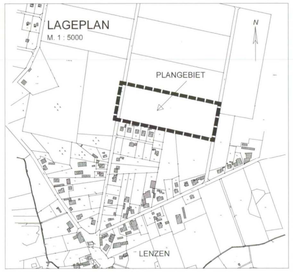


Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Karwitz, Flur 3

Erlaubnisvermerk: Die Vervielfältigung für eigene oder nicht wirtschaftliche Zwecke (z.B. für Bauleitplanung), ist gem. § 5 Abs.4 Nieders. Vermessungsgesetz vom 12.12.2002 (Nds. GVBl 2003, S.5) erlaubt.

Ausgefertigt: Vermessungs- und Katasterbehörde Südostheide -Katasteramt Lüchow- im Auftrage Lüchow (Wendland), den





ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG

§ 1 AUSSENWÄNDE
Zulässig sind nur: Sichtmauerwerke mit Ziegeln in den Farben RAL 1015, Hellelfenbein, bis RAL 7002, Olivgrau; Fachwerkwände mit Sichtmauerwerk als Ausfachung mit Ziegeln in den Farben RAL 1015, Hellelfenbein, bis RAL 7002, Olivgrau, oder mit geputzten Ausfachungen mit Farbanstrich in den Farben RAL 1015, Hellelfenbein, bis RAL 7002, Olivgrau; Holz in natur oder mit offenporigen Anstrichen (Lasuren) in den Farben RAL 1015, Hellelfenbein, bis RAL 7016, Anthrazitgrau; glatte Fassaden mit Farbanstrich in den Farben RAL 1015, Hellelfenbein, bis RAL 7002, Olivgrau; Schieferverkleidungen; farbloses, nicht gewölbtes Glas. Glasbausteine und Materialimitationen sind unzulässig. Die RAL-Farbreihen lila/violett und schwarz und die Leuchtfarben der RAL-Farbreihen sind für Fassadenanstriche unzulässig.

§ 2 DÄCHER
Die Dächer sind nur mit roten bis rotbraunen (RAL 2001, 2002, 2010, 2012, 3000, 3001, 3002, 3003, 3009, 3011, 3012, 3013, 3016, 3022, 3027, 3031, 8004, 8012, 8023) oder anthrazitfarbenen (RAL 7005, 7006, 7009, 7010, 7011, 7012, 7013, 7015, 7016, 7022, 7024, 7026, 7031, 7043) Pfannen ohne Glasur oder Engobe oder mit Holzschindeln zu decken oder zu begrünen. Anlagen zur Energiegewinnung sind zulässig. Zulässig sind nur Dächer mit einer Neigung von 25 - 45 Grad, Pultdächer sind mit geringeren Dachneigungen als 25 Grad zulässig. Abweichende Dachneigungen sind bei begrünten Dächern, bei Dächern von untergeordneten Dachelementen (Gauben, Zwerchhäuser) und Nebengebäuden und Garagen zulässig. Die Mindestdachneigung beträgt 10 Grad, außer bei Garagen und Nebengebäuden bis 30 m2. Bei Dachneigungen unter 20 Grad sind außer Pfannen sonstige rote bis rotbraune (RAL 2001, 2002, 2010, 2012, 3000, 3001, 3002, 3003, 3009, 3011, 3012, 3013, 3016, 3022, 3027, 3031, 8004, 8012, 8023) oder anthrazitfarbene (RAL 7005, 7006, 7009, 7010, 7011, 7012, 7013, 7015, 7016, 7022, 7024, 7026, 7031, 7043) Dachdeckungsmaterialien und Holzschindeln zulässig. Flachdächer sind unzulässig - außer bei Garagenbauten und Nebengebäuden bis 30 m2. Flachdächer bei Garagen oder Nebengebäuden sind nur als begrünte Dächer auszubilden oder die Außenwände der Garagen durch Rankgewächse der Sorten Efeu (Hedera helix), Glycinie (Wisteria sinensis), Jelängerjelieber (Lonicera heckrottii), Kletterrosen (versch. Sorten), Knöterich (Polygonum aubertii), Pfeifenwinde (Aristolochia macrophylla), gemeine Waldrebe (Clematis vitalba), wilder Wein (Parthenocissus quinque folia) zu begrünen, 1 Stck. / 2 lfm.. Die Festsetzung über die Begrünung der Außenwände der Garagen oder Nebengebäude gilt nicht für Grenzwände der Garagen oder Nebengebäude. Die Anforderungen an die Dachmaterialien und Dachneigungen gelten nicht für überwiegend oder vollständig verglaste Hauptgebäudeerweiterungen.

§ 3 EINFRIEDUNGEN
Zulässig sind entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen nur Hecken in einer Höhe von max. 1,25 m, Holzzäune in natur oder mit offenporigen Anstrichen (Lasuren) in den Farben RAL 1015, Hellelfenbein, bis RAL 7016, Anthrazitgrau, in einer Höhe von max. 1,25 m, Ziegel- oder Natursteinmauern und Steinmauern mit einem Farbanstrich in den Farben RAL 1015, Hellelfenbein, bis RAL 7002, Olivgrau, in einer Höhe von max. 1,25 m. Materialimitationen sind unzulässig. Die RAL-Farbreihe lila/violett und die Leuchtfarben der RAL-Farbreihen sind für Anstriche unzulässig.

§ 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN
Ordnungswidrig gem. § 91 NBauO handelt, wer als Bauherr abweichend von den Bestimmungen dieser örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung Außenwände, Dächer und / oder Einfriedungen errichtet oder errichten lässt. Auf § 91 (3) und (5) NBauO wird verwiesen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ANPFLANZUNGEN BEI BODENVERSIEGELUNGEN
a) PRIVATE FLÄCHEN: Je 50 - 149 m2 neu versiegelter Grundstücksfläche (Gebäude- und Freiflächen) ist mindestens ein Laubbaum innerhalb der privaten Grundstücksfläche zu pflanzen und zu erhalten. Zulässige Arten: Eberesche (Sorbus aucuparia), Feldahorn (Acer campestre), Sandbirke (Betula pendula), Stieleiche (Quercus robur), Winterlinde (Tilia cordata), Zitterpappel (Populus tremula), Mindestqualität: Hei, 2xv, o.B., h 200 - 250 cm, Obstgehölze, regionale Sorten, Hochstamm, Mindestqualität: H, 2xv., o.B., StU 8-10 cm.
b) ÖFFENTLICHE FLÄCHEN: Je 35 - 105 m2 neu versiegelter Straßenfläche ist mindestens ein Laubbaum in der betreffenden Straßenverkehrsfläche zu pflanzen und zu erhalten. Zulässige Arten: Eberesche (Sorbus aucuparia), Sandbirke (Betula pendula), Stieleiche (Quercus robur). Mindestqualität: H, 3xv, m.B., StU 12-14 cm.

2. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE, MEHRZWECKPLATZ
Auf der öffentlichen Grünfläche, Mehrzweckplatz, sind mindestens sieben Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten, wahlweise der Arten Kastanie (Aesculus hippocastanum), Rotbuche (Fagus sylvatica), Sandbirke (Betula pendula), Stieleiche (Quercus robur). Mindestqualität: H, 2xv, m.B., StU 10-12 cm. Die Fläche ist mit einer kräuterreichen Saatgutmischung zu begrünen und extensiv zu pflegen.

3. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE, SCHUTZPFLANZUNG 1
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche, Schutzpflanzung 1, ist eine 3-reihige Mittelhecke mit Überhältern (Hauptbaumarten) der Arten und Qualitäten der Pflanzenliste zu pflanzen und zu erhalten. Die Überhälter sind in einem Reihenabstand von 10 m mittig in den Pflanzstreifen zu pflanzen und zu erhalten. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m in und 1 m zwischen den Reihen zu pflanzen und zu erhalten. Der Gehölzbestand ist stufig aufzubauen (Abfolge: Saum-, Mantel-, Traufschicht). Die vorgelagerten, 1 m breiten Krautsäume sind der Sukzession zu überlassen und extensiv zu pflegen.

4. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE, SCHUTZPFLANZUNG 2
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche, Schutzpflanzung 2, ist mittig eine Baumreihe zu pflanzen und zu erhalten, wahlweise der Arten: Eberesche ((Sorbus aucuparia), Sandbirke (Betula pendula), Stieleiche (Quercus robur), Hochstamm-Apfelbäume (regionaltypische Sorten). Mindestqualität: H, 2xv., o.B., StU 8-10 cm, Pflanzabstand in der Reihe: 10 m. Die offenen Vegetationsflächen sind der Sukzession zu überlassen und extensiv zu pflegen.

5. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE, SCHUTZPFLANZUNG 3
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche, Schutzpflanzung 3, sind 5 Gehölzgruppen mit 4-5 Sträuchern zu pflanzen und zu erhalten, wahlweise der Straucharten der Pflanzenliste in der dort angegebenen Mindestqualität. Pflanzabstand im Verbund: 2m x 1m. Bei der Auswahl der Pflanzstandorte ist auf eine nicht geradlinige Pflanzanordnung zu achten. Zu den angrenzenden Baugrundstücken ist ein 1m breiter Pflanzabstand einzuhalten. Die offenen Vegetationsflächen sind mit einer Saatgutmischung für Extensivrasen zu begrünen und sporadisch zu mähen.

6. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE, BIOTOP FÜR WILDLEBENDE TIERE UND PFLANZEN
Die öffentliche Grünfläche, Biotop für wildlebende Tiere und Pflanzen, ist der Sukzession zu überlassen.

7. AUSGLEICHSMASSNAHMEN
Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden gleichzeitig als Flächen zum Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die auf diesen Flächen durchzuführenden Maßnahmen als Maßnahmen zum Ausgleich festgesetzt. Die Ausgleichsmaßnahmen Anpflanzen der Straßenbegleitbäume, Anpflanzen der Bäume auf der öffentlichen Grünfläche, Mehrzweckplatz, die Anpflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche, Schutzpflanzung 2, entsprechend der Festsetzung in der Planzeichnung und Anpflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche, Schutzpflanzung 3, werden den öffentlichen Grundstücken der Straßenverkehrsfläche zugeordnet. Die Ausgleichsmaßnahmen Anpflanzungen von 22 Bäumen auf den privaten Bauplätzen und Anpflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche, Schutzpflanzung 1 und 2, entsprechend der Festsetzung in der Planzeichnung werden den einzelnen Baugrundstücken innerhalb des WA 1 zugeordnet. Die Ausgleichsmaßnahmen Anpflanzungen von 36 Bäumen auf den privaten Bauplätzen, Anpflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche, Schutzpflanzung 1, entsprechend der Festsetzung in der Planzeichnung und Herstellung eines Biotopes für wildlebende Tiere und Pflanzen werden den einzelnen Baugrundstücken innerhalb des WA 2 zugeordnet.

8. GRUNDFLÄCHENZAHL
Die Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) BauNVO ist unzulässig.

PFLANZENLISTE

Zuordnung	Deutscher Name	Botanischer Name	Qualität
Hauptbaumarten:	Rotbuche	Fagus sylvatica	Hei., 2xv., o.B., h 200-250 cm
	Sandbirke	Betula pendula	Hei., 2xv., o.B., h 200-250 cm
	Stieleiche	Quercus robur	Hei., 2xv., o.B., h 200-250 cm
Straucharten:	Brombeere	Rubus fructicosus	2j.v.Abl., o.B., h 60-90 cm
	Holunder	Sambucus nigra	l. Str., 2 Tr., h 90-120
	Hundsrose	Rosa canina	l. Str., 2 Tr., h 90-120
	Schlehe	Prunus spinosa	l. Str., 2 Tr., h 60-80 cm
	Weißdorn	Crataegus monogyna	l. Str., 2 Tr., h 90-120

Erläuterungen der Abkürzungen:

Hei.: Heister	2xv.: zweimal verpflanzt
l. Str.: leichter Strauch	2 Tr.: zwei Triebe
Abl.: Ableger	2j.: zweijährig
h: Höhe	o.B.: ohne Ballen

PRÄAMBEL

Aufgrund § 1 (3) und § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2001 (BGBl. I S. 1149), und der §§ 56 und 97 Nds. Bauordnung (NBauO) i.d.F. vom 13.07.1995 (Nds. GVBl. S. 199), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.10.1997 (Nds. GVBl. S. 422), i.V.m. § 40 der Nds. Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 383), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.03.2001 (Nds. GVBl. S. 112), hat der Rat diesen Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung einschließlich der darauf enthaltenen textlichen Festsetzungen und der örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Karwitz, 23.06.2003 — gez. R. Donner, Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift wurde mit Begründungen ausgearbeitet von Astrid Pesel, Dipl. Ing. Stadtplanerin, Reitze 2, 29482 Küsten.

Reitze, 16.06.2003 — gez. A.Pesel, A. Pesel

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB wurden am 04.04.2003 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründungen haben vom 14.04.2003 bis einschließlich 13.05.2003 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Karwitz, 23.06.2003 — gez. R. Donner, Bürgermeister

Der Rat hat in seiner Sitzung am 03.06.2003 den Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 (2) BauGB als Satzung gem. § 10 BauGB sowie die Begründungen beschlossen.

Karwitz, 23.06.2003 — gez. R. Donner, Bürgermeister

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 27. Juni 2002). 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.

Lüchow (Wendland), 19.06.2003 — VKB Südostheide - Katasteramt Lüchow - Im Auftrage, gez. Kubitz

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift ist gem. § 10 (3) BauGB in der Elbe-Jeetzel-Zeitung am 18.09.2003 bekannt gemacht worden. Er ist damit am 18.09.2003 rechtsverbindlich geworden.

Karwitz, 24.09.2003 — gez. R. Donner, Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift nicht geltend gemacht worden.

Karwitz,
Bürgermeister

Innerhalb von sieben Jahren seit der Bekanntmachung des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift sind Mängel der Abwägung zum Inhalt des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift nicht geltend gemacht worden.

Karwitz, — Bürgermeister

Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß die vor-/umstehende Abschrift / Ablichtung mit der vorgelegten Urschrift /
Bebauungsplan
"Lenzen Nord mit örtl. Bauvorschrift"
übereinstimmt.
17.10.03

PLANZEICHENERKLÄRUNG

BauNVO / PlanzVO 1990

- WA¹·² — Allgemeine Wohngebiete, unzulässig sind Anlagen und Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen), s. textl. Fests. Nr. 1, 7
- 0.3 — Grundflächenzahl, s. textl. Fests. Nr. 8 (§ 16 BauNVO)
- I — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- öffentliche Straßenverkehrsfläche, s. textl. Fests. Nr. 1, 7 (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Fußweg (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Trafo — Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 (1) 12 BauGB)
- Abfallsammelstelle, zug. Anlieger der Stichstraße, 2m * 1m
- MZP — Mehrzweckplatz, s. textl. Fests. Nr. 2, 7
- B — Biotop, s. textl. Fests. Nr. 6, 7
- Schutzpfl. 1, 2, 3 — Schutzpflanzung, s. textl. Fests. Nr. 3, 4, 5, 7 — öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Laubbäumen und -sträuchern, s. textl. Fests. Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 7 (§ 9 (1) 25a BauGB)
- L — Landschaftsschutzgebiet, nachrichtlich (§ 5 (4) BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Zuordnung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen

LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG
GEMEINDE KARWITZ

BEBAUUNGSPLAN LENZEN NORD

MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT

M. 1 : 1000 / 1 : 2000

250/6

Planungsbüro A. Pesel, Dipl. Ing. Stadtplanung, Reitze 2, 29482 Küsten
Tel.: 05841-6112, Fax.: - 974009, e-mail: peselplan@t-online.de

JUNI 2003