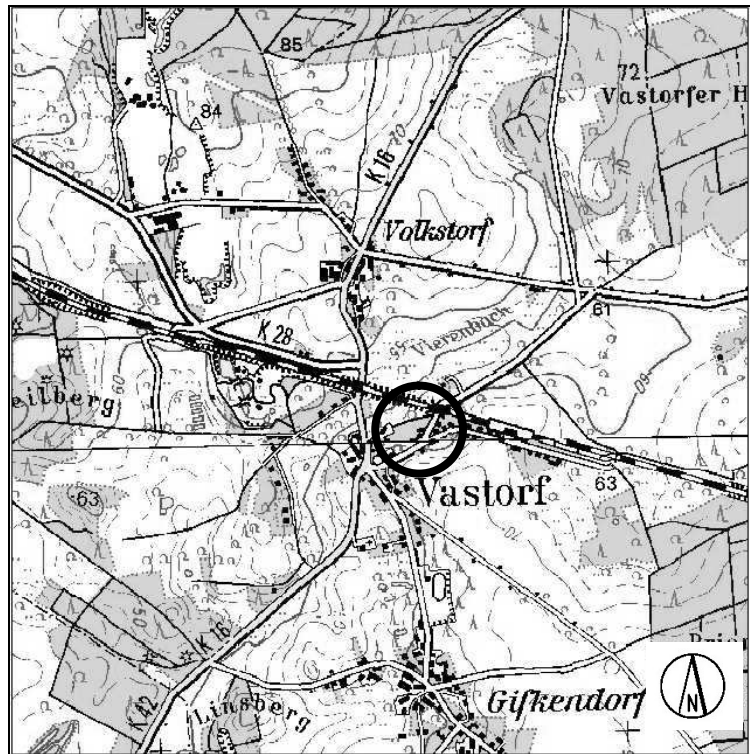


Bauleitplanung der Gemeinde Vastorf

Landkreis Lüneburg

**Satzung über die Abgrenzung des im
Zusammenhang bebauten Ortsteiles
Vastorf („Stange-Freerks-Straße“)**
(gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB)

Planzeichnung und textliche Festsetzungen



Urschrift



Satzung über die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Vastorf („Stange-Freerks-Straße“) gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und § 34 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der jeweils geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Vastorf die Satzung über die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Vastorf („Stange Freerks-Straße“), beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist der beigefügten Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 zu entnehmen (siehe Anlage).

Die Planzeichnung ist Bestandteil der Satzung. Die darin enthaltenen Grundstücke liegen in der Gemarkung Vastorf, Flur 1. Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf die Flurstücke 297/60 (Stange-Freerks-Straße) tlw., 25/1 tlw. und 26/3 tlw. Die räumlichen Geltungsbereiche der beiden Teilbereiche werden wie folgt begrenzt:

Teilplan 1:

- Im Westen: durch eine gedachte Linie, die ausgehend von der südlichen Grenze des Flst. 296/25 in einem Abstand von 20 m parallel zur westlichen Grenze des Flst. 297/160 (Stange-Freerks-Straße) bis auf die nördliche Grenze des Flst. 26/3 verläuft und dabei das Flst. 25/1 quert, von dem sich ergebenden Punkt aus der nördlichen Grenze des Flst. 26/3 rd. 6,5 m in östliche Richtung folgend und weiter durch eine gedachte Linie, die in einem Abstand von rd. 15 m parallel zur westlichen Grenze des Flst. 297/160 (Stange-Freerks-Straße) bis auf die nördliche Grenze des Flst. 26/1 verläuft,
- im Süden: durch die nördliche Grenze des Flst. 26/1, ausgehend von dem östlichsten Grenzpunkt des Flst. 26/1 das Flst. 297/160 (Stange-Freerks-Straße) querend und auf den südwestlichsten Grenzpunkt des Flst. 37/5 zulaufend,
- im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flst. 37/5, 37/4, 37/3 und 37/2,
- im Norden: ausgehend von dem nördlichsten Grenzpunkt des Flst. 37/2 das Flst. 297/160 (Stange-Freerks-Straße) querend bis auf den südöstlichsten Grenzpunkt des Flst. 296/25, weiter auf einer Länge von rd. 20,5 m durch die südliche Grenze des Flst. 296/25.

Teilplan 2:

- Im Osten: durch eine gedachte Linie, die ausgehend von der nördlichen Grenze des Flst. 26/1 in einem Abstand von rd. 15 m parallel zur westlichen Grenze des Flst. 297/160 (Stange-Freerks-Straße) bis auf die nördliche Grenze des Flst. 25/1 verläuft,
- im Norden: von dem sich ergebenden Punkt aus auf einer Länge von rd. 23 m durch die südliche Grenze des Flst. 25/1,
- im Westen: von dem sich ergebenden Punkt aus auf den nördlichsten Grenzpunkt des Flst. 26/1 zulaufend, dabei das Flst. 26/3 querend,
- im Süden: auf einer Länge von rd. 17 m durch die nördliche Grenze des Flst. 26/1.

Die Satzung ist in zwei Teilflächen gegliedert, die sich nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB jeweils unterscheiden und durch Planzeichen abgegrenzt werden.

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen erstrecken sich nur auf den Teilplan 2 (gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)

§ 2 Gegenstand der Satzung

Die im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücksflächen werden dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 zugeordnet. Der nordöstliche Siedlungsrand von Vastorf wird als im Zusammenhang bebaut definiert.

§ 3 Durchgrünung des Satzungsgebietes (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Innerhalb des Teilplanes 2 ist je angefangene 400 qm Grundstücksfläche mindestens ein klein- bis mittelkroniger, standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Laubbäume sind mit einem Stammumfang von 12 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Obstbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 7-8 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Anlagen 1 und 2 der Begründung.

Die Pflanzmaßnahmen sind mit dem ersten Baubeginn, spätestens jedoch zum Zeitpunkt der Fertigstellung der baulichen Anlagen, auszuführen.

§ 4 Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Um Eingriffe in die angebundene Vorflut zu vermeiden, ist das auf den befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser im Satzungsgebiet zurückzuhalten und zu versickern. Das anfallende Wasser wird dem Grundwasserhaushalt wieder zugeführt. Gleichzeitig werden Eingriffe in die angebotenen Oberflächengewässer vermieden, weil kein Abfluss von den Grundstücksflächen erfolgen wird.

§ 5 Artenschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Baufeldräumung ist aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (Anfang März bis Ende September) durchzuführen. Ist ein Baubeginn innerhalb der Vogelbrutzeit erforderlich, so ist vor Beginn der Baufeldräumung eine örtliche Überprüfung des Plangebietes auf mögliche Vogelbruten von einem fachlich qualifizierten Biologen durchzuführen. Ferner sind vor Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen diese auf mögliche Fledermausquartiere durch einen fachlich qualifizierten Biologen zu untersuchen (Prüfung möglicher Einschlüpfen und Winterquartiere in Gebäudeteilen etc.). Das für einen Baubeginn innerhalb der Vogelbrutzeit sowie für eine Untersuchung auf mögliche Fledermausquartiere vor dem Abriss von Gebäuden erforderliche biologische Fachgutachten ist dem Landkreis Lüneburg – untere Naturschutzbehörde - zur Prüfung und Baufreigabe vorzulegen.

Hinweise

Bodendenkmalschutz

In der näheren Umgebung der o.g. Satzung (unmittelbar nördlich der Bahnlinie) ist in der Datenbank des Nds. Landesamtes für Denkmalpflege (NLD) - ADABweb -, Stand 24.01.2014, folgendes archäologische Denkmal verzeichnet: Urnenfriedhof (FStID: 355/1524.00003.F). Entsprechende Funde können für das Satzungsgebiet nicht ausgeschlossen werden, da die Ausdehnung des urgeschichtlichen Bestattungsplatzes nicht bekannt ist.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Lüneburg sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Auf der Hude 2, 21339 Lüneburg, unmittelbar und unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Artenschutz (Teilplan 1)

Die Baufeldräumung ist aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (Anfang März bis Ende September) durchzuführen. Ist ein Baubeginn innerhalb der Vogelbrutzeit erforderlich, so ist vor Beginn der Baufeldräumung eine örtliche Überprüfung des Plangebietes auf mögliche Vogelbruten von einem fachlich qualifizierten Biologen durchzuführen. Ferner sind vor Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen diese auf mögliche Fledermausquartiere durch einen fachlich qualifizierten Biologen zu untersuchen (Prüfung möglicher Einschlüpfen und Winterquartiere in Gebäudeteilen etc.). Das für einen Baubeginn innerhalb der Vogelbrutzeit sowie für eine Untersuchung auf mögliche Fledermausquartiere vor dem Abriss von Gebäuden erforderliche biologische Fachgutachten ist dem Landkreis Lüneburg – untere Naturschutzbehörde - zur Prüfung und Baufreigabe vorzulegen.

Artenschutz (Teilpläne 1 und 2)

Die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange während der Phase der Vorhabenplanung und Vorhabendurchführung hat durch eine ökologische Baubegleitung zu erfolgen, wobei diese insbesondere bei der Umnutzung oder dem Abbruch von Altbauten diese vorher auf ggf. vorhandene Vorkommen streng geschützter Arten untersucht und diese Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde entsprechend dokumentiert.

Verfahrensvermerke

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der jeweils geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Vastorf die Satzung über die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Vastorf („Stange-Freerks-Straße“) beschlossen.

Vastorf, den __.__.____

.....
Gemeindedirektor

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Vastorf hat in seiner Sitzung am 16.12.2013 die Aufstellung der Satzung über die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Vastorf („Stange-Freerks-Straße“), (gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 01.12.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Vastorf, den __.__.____

.....
Gemeindedirektor

Planverfasser

Der Entwurf der Satzung über die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Vastorf („Stange-Freerks-Straße“), (gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB) mit der Begründung wurde ausgearbeitet vom

Planungsbüro REINOLD

Raumplanung und Städtebau (IfR)
3137 Rinteln – Seetorstraße 1a
Telefon 05751/9646744 Telefax 05751/ 9646745

Rinteln, den 01.07.2015

Reinold

.....
Planverfasser

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, M 1:1.000
Gemarkung Vastorf, Flur 1
Stand:

Herausgebervermerk: Herausgegeben vom Landesamt für Geoinformation und
Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Lüneburg,
Katasteramt Lüneburg

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Vastorf hat in seiner Sitzung am 25.11.2014 dem Entwurf der Satzung über die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Vastorf („Stange-Freerks-Straße“), (gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB) und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.12.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Satzung über die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Vastorf („Stange-Freerks-Straße“), (gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB) mit der Begründung hat vom 15.12.2014 bis zum 16.01.2015 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Vastorf, den __.__.____

.....
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Vastorf hat die Satzung über die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Vastorf („Stange-Freerks-Straße“), (gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB) nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.04.2015 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Vastorf, den __.__.____

.....
Gemeindedirektor

Bekanntmachung

Die Satzung über die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Vastorf („Stange-Freerks-Straße“), (gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB) ist am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht und damit am __.__.____ rechtsverbindlich geworden.

Vastorf, den __.__.____

.....
Gemeindedirektor

Verletzung von Vorschriften, Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Satzung über die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Vastorf („Stange-Freerks-Straße“), (gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB) sind die Verletzung von Vorschriften sowie Mängel der Abwägung beim Zustandekommen der Satzung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Vastorf, den __.__.____

.....
Gemeindedirektor

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit ihren Darstellungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Rates der Gemeinde übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Vastorf, den __.__.____

.....
Gemeindedirektor