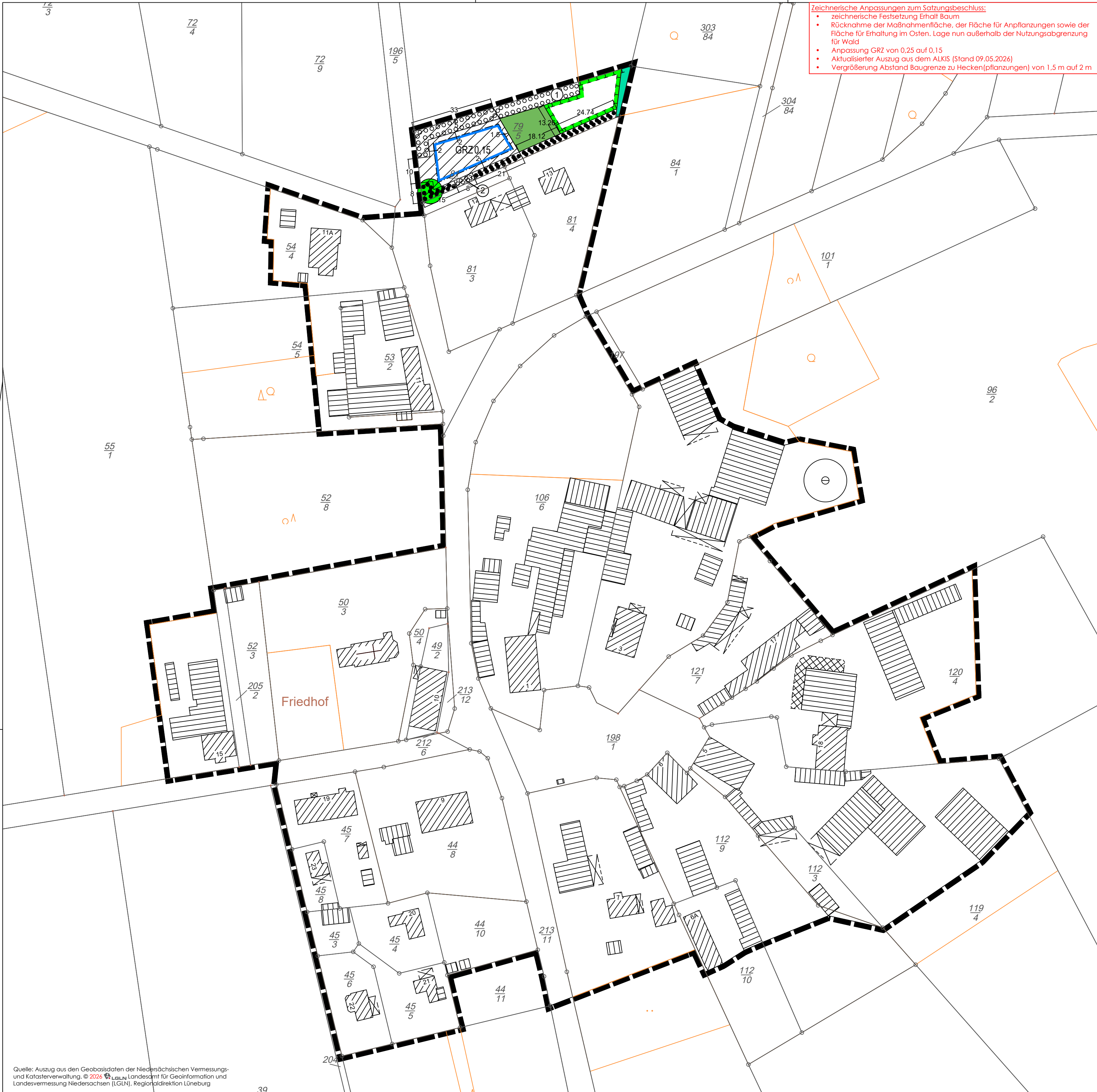




Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2024, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGN), Regionaldirektion Lüneburg

Planzeichenerklärung

- (Planzeichenverordnung - PlanZV)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - Grundflächenzahl
 - Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Private Grünflächen
 - Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
 - Wald
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - mit Nummerierung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)
 - Erhaltung: Bäume
 - Ergänzungsfläche (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)
 - Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der **Klarstellungs- Entwicklungs- und** Ergänzungssatzung Ortsteil Zebelin gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 **2** und 3 BauGB (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Darstellungen ohne Normcharakter:**
- Abgrenzung tatsächliche Nutzung
 - Wald
 - Freizeit- und Erholungsfläche

Hinweise

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** vom 03.11.2017, zuletzt geändert am **22.06.2026 22-12-2025**
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 03.07.2023
- Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 12.08.2025
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009, zuletzt geändert am **29.03.2026 23-10-2024**
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** vom 03.04.2012, zuletzt geändert am 25.06.2025
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** vom 17.12.2010, zuletzt geändert am **28.04.2026 29-01-2025**

2. Artenschutz

Zur Vermeidung der Tötung von Tierindividuen haben Gehölzbeseitigungen und die Baufeldfreimachung entsprechend den gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden. Sollen diese Arbeiten außerhalb des genannten Zeitraumes stattfinden, ist die aktuelle Beseidelung durch geschützte Tierarten bzw. das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorher durch einen spezialisierten Gutachter zu prüfen. Falls geschützte Tierarten oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind, sind die Arbeiten in diesem Zeitraum zu unterlassen bzw. zu verschieben und es sind in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde Schutz- und Ersatzmaßnahmen festzulegen. Bei Baumaßnahmen sind Amphibienschutzmaßnahmen durchzuführen sind. Sollte die Baumaßnahme in den Wanderungszeiten der Amphibien stattfinden, sind Baugruben sind so zu sichern, dass Amphibien nicht hineinfluten, Wanderungshindernisse sind dauerhaft zu vermeiden. Dafür sind Zaunanlagen mit einem Abstand von 15 cm zur Geländeoberfläche zu gestalten.

3. Bodendenkmalpflege

Es wird auf die Anzeigepflicht von Kulturdenkmälern (§ 14 NDSchG) hingewiesen. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) anzuzeigen.

Präambel

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 10 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), hat der Rat der Gemeinde Waddeweitz am die **Klarstellungs- Entwicklungs- und** Ergänzungssatzung Ortsteil Zebelin gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 **2** und 3 BauGB, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Waddeweitz, den Gemeindedirektor

Textliche Festsetzungen

1. Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß dem beigefügten Lageplan (Maßstab 1:1000) ergänzt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

2. Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in Nr. 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) **im übrigen** nach § 34 BauGB.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Bei der Ermittlung der zulässige Grundfläche sind die im Bereich der Ergänzungsfläche liegenden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen einzubeziehen. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 3 Satz 2, 2. Halbsatz BauNVO

3.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO

4. Grünordnung

4.1 Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Nr. 1 ist eine zweireihige Strauch-~~Baum~~hecke anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Der Pflanzabstand innerhalb und zwischen den Reihen beträgt **1** ~~1,5~~ **2** m, zur Baugrenze **1,5 m** und Außenkante der Fläche **3 2** m. Es sind Gehölzarten und -Qualitäten der Pflanzliste 1 zu verwenden. Wildverbisschutz ist vorzusehen. Bei Abgang ist ein gleichwertiger Ersatz zu schaffen. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB

Pflanzliste 1

- | | |
|------------------------|-----------------------------|
| Acer platanoides* | Spitzahorn |
| Amelanchier | Felsenbirne |
| Betula pendula* | Hänge-Birke |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartfrießel |
| Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Gewöhnliches Pfaffenhütchen |
| Frangula alnus | Echter Faulbaum |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Salix caprea | Sal-Weide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Sorbus aucuparia* | Vogelbeere |
- Qualität: ~~Bäume*~~ **Heister verpflanzt 150-200 cm hoch**; Sträucher verpflanzt 100-150 cm hoch

4.2 Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Nr. 2 ist eine einreihige Strauch-~~Baum~~hecke anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Der Pflanzabstand innerhalb und zwischen den Reihen sowie zu den Außenkanten der Fläche beträgt 1,5 m. Es sind Gehölzarten und -qualitäten der Pflanzliste 1 zu verwenden. Bei Abgang ist ein gleichwertiger Ersatz zu schaffen. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB

4.3 Auf den Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Strauch-Baumhecken (HfM) **sowie die vom Nachbargrundstück hereintragenden Gehölztraufen** dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist ein gleichwertiger Ersatz **mit Arten der Pflanzliste 1** zu schaffen. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB

4.4 Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist durch extensive Pflege (max. 2 Mähgänge pro Jahr, Mahdgut entfernen, kein Dünge- und Pflanzenschutzmittel verwenden) die Entwicklung einer artreichen Feuchtwiese (Biotoptyp Sonstiges nährstoffreiches Feuchtgrünland /GFS) zu ermöglichen. Mulchen ist unzulässig. 20 % der Fläche sind im Sinne einer insektenfreundlichen Mahd stehen zu lassen. Die Mahdhöhe soll mindestens 10 cm betragen. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB

~~4.4 Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine Streuobstbestand (HO) mit 4 gleichmäßig auf der Fläche verteilten Obstbäumen anzupflanzen, zu pflegen und zu entwickeln. Es sind Gehölzarten und -Qualitäten der Pflanzliste 2 zu verwenden. Bei Abgang ist ein gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Daneben ist durch extensive Pflege (max. 2 Mähgänge pro Jahr, Mahdgut entfernen, kein Dünge- und Pflanzenschutzmittel verwenden) ein sonstiges feuchtes Extensivgrünland (GEF) zu entwickeln.~~
~~§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB~~

- | | |
|-----------------------------|------------------------------------|
| Pflanzliste 2 | Quitte |
| Cydonia oblonga | Apfelbaum, in Sorten |
| Malus domestica | Süßkirsche, in Sorten |
| Prunus avium | Pflaumenbaum, in Sorten |
| Prunus domestica | Birnenbaum, in Sorten |
| Pyrus communis | Stammumfang 12-14 cm |

4.5 Auf der privaten Grünfläche Hausgarten sind bauliche Anlagen unzulässig mit Ausnahme von untergeordneten gärtnerischen Elementen, wie Pergolen und Rankhilfen. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Verfahrensvermerke

Planverfasserin

Die **Klarstellungs- Entwicklungs- und** Ergänzungssatzung Ortsteil Zebelin gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 **2** und 3 BauGB wurde ausgearbeitet vom Büro Mehring, Stadt- und Landschaftsplanung, Inhaberin Silke Wübbenhorst, Stadtkoppel 34, 21337 Lüneburg, Tel.: 04131-4004880, mehring@slplanung.de

Lüneburg, den Planverfasserin

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Waddeweitz hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der **Klarstellungs- Entwicklungs- und** Ergänzungssatzung Ortsteil Zebelin gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 **2** und 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **ortsüblich bekannt gemacht**.

Waddeweitz, den Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Waddeweitz hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der **Klarstellungs- Entwicklungs- und** Ergänzungssatzung Ortsteil Zebelin gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 **2** und 3 BauGB und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 34 Abs. 6 BauGB und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **ortsüblich bekannt gemacht**. Der Entwurf der **Klarstellungs- Entwicklungs- und** Ergänzungssatzung Ortsteil Zebelin gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 **2** und 3 BauGB i.V.m. § 34 Abs. 6 BauGB und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB **wurde in der Zeit vom bis zum im Internet veröffentlicht und hat im gleichen Zeitraum im Rathaus der Samtgemeinde Lüchow (Wendland) öffentlich ausgelegt.**

Waddeweitz, den Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Waddeweitz hat die **Klarstellungs- Entwicklungs- und** Ergänzungssatzung Ortsteil Zebelin gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 **2** und 3 BauGB nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Waddeweitz, den Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Die **Klarstellungs- Entwicklungs- und** Ergänzungssatzung Ortsteil Zebelin gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 **2** und 3 BauGB ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am **ortsüblich bekannt gemacht** worden. Die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung Ortsteil Zebelin ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Waddeweitz, den Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten der **Klarstellungs- Entwicklungs- und** Ergänzungssatzung Ortsteil Zebelin gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 **2** und 3 BauGB ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung nicht geltend gemacht worden.

Waddeweitz, den Gemeindedirektor

Mängel in der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten der **Klarstellungs- Entwicklungs- und** Ergänzungssatzung Ortsteil Zebelin gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 **2** und 3 BauGB sind beachtliche Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Waddeweitz, den Gemeindedirektor



Übersichtsplan

Quelle: Basemap grau Raster, ohne Maßstab
basemap Raster © GeoBasis-DE / BKG (2025) CC BY 4.0 09/2025

— Lage des Plangebietes

Gemeinde Waddeweitz
Klarstellungs- Entwicklungs- und Ergänzungssatzung
Ortsteil Zebelin
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 2 und 3 BauGB
Entwurf zum Satzungsbeschluss

Bearbeitet:	Datum:	M 1 : 1.000
Wübbenhorst, Dörfers	03.07.2026	
Gezeichnet:	Planformat:	
Stüwe	DIN A1	

BÜRO MEHRING

Inh. Dipl. Ing. Silke Wübbenhorst
Stadtkoppel 34 · 21337 Lüneburg
Tel.: 04131 400 488-0 · mehring@slplanung.de
www.stadt-und-landschaftsplanung.de

STADT +

LANDSCHAFTSPLANUNG

