

PLANZEICHEN nach der PlanzV90

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO-)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §16 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)

6. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr. 16 und Abs.6 BauGB)

8. Regenerückhalteanlage

9. Sonstige Planzeichen

10. Darstellungen ohne Normcharakter

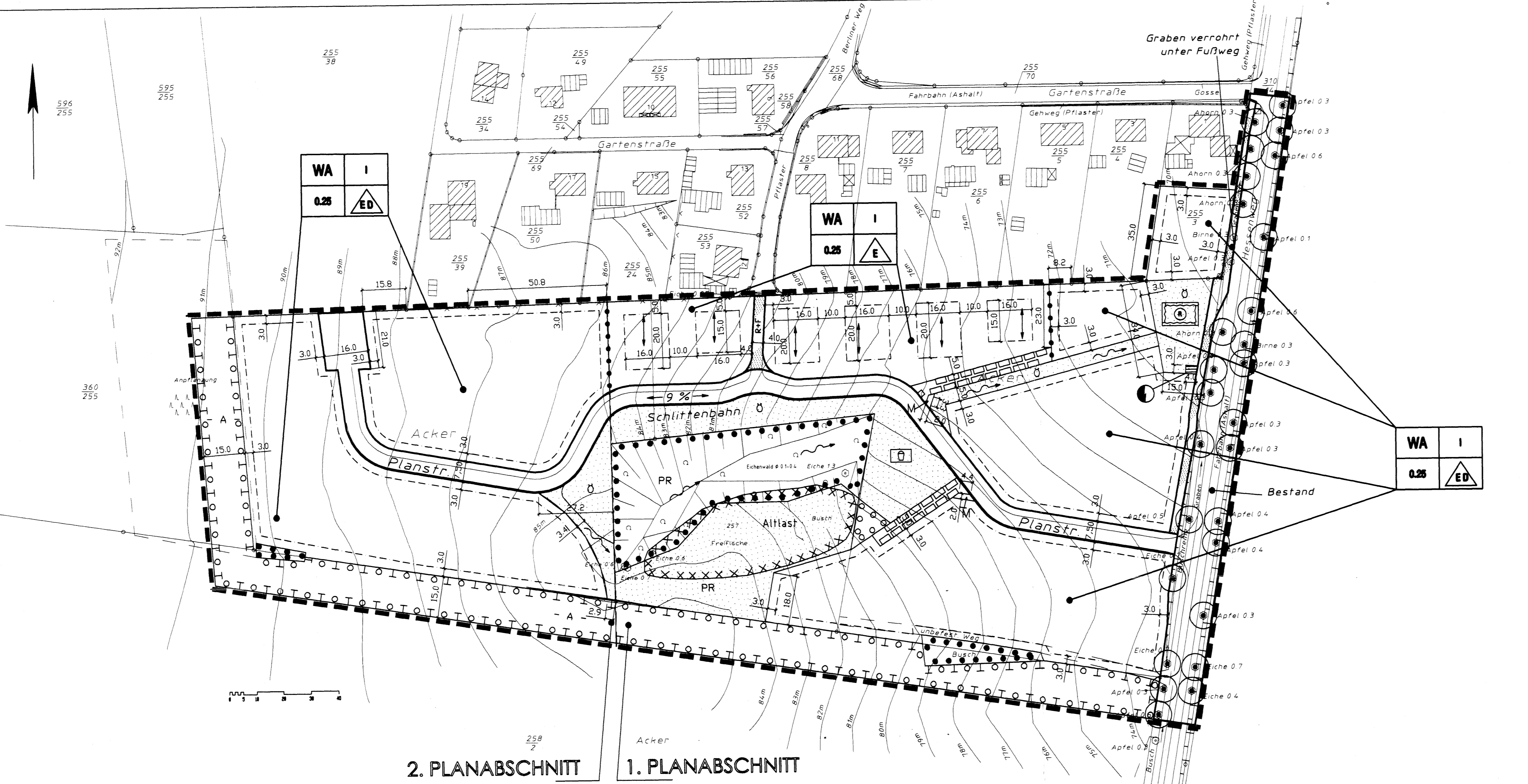
11. Flurstücksgrenzen

12. Flurstücksnummern

13. Höhenangaben

14. vorhandene Bebauung

15. Böschung



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Amelinghausen hat in seiner Sitzung am 16.02.98 dem Entwurf des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Amelinghausen, den 25.01.99, gez. Völker, Gemeindevorstand

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte für Gemarung Amelinghausen, Nr. 18088 D) Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 27.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom April/Mai 1998). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Amelinghausen, den 12.04.99, gez. Völker, Gemeindevorstand

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung wurde ausgearbeitet von MEYER ARC LÜNEBURG Büro für Architektur + Städtebau

Lüneburg, den 16.11.1998, gez. Meyer, Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Amelinghausen hat in seiner Sitzung am 16.02.98 dem Entwurf des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Amelinghausen, den 25.01.99, gez. Völker, Gemeindevorstand

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Amelinghausen hat in seiner Sitzung am 16.02.98 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.07.98 öffentlich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und der Begründung haben vom 28.07.98 bis 31.08.98 gemäß § 3 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausliegen.

Amelinghausen, den 25.01.99, gez. Völker, Gemeindevorstand

Vereinfachte Änderung
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Amelinghausen hat in seiner Sitzung am 16.02.98 dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und der Begründung zugestimmt.

Den betroffenen Bürgern wurde mit Schreiben vom 21.07.98 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 31.08.98 gegeben.

Amelinghausen, den 25.01.99, gez. Völker, Gemeindevorstand

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Amelinghausen hat den Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.11.1998 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist gemäß § 12 BauGB am 23.1.99 im Amtsblatt LK Lüneburg Nr. 1 199 ... bekanntgemacht worden.

Amelinghausen, den 25.01.99, gez. Völker, Gemeindevorstand

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerthalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Amelinghausen, den 25.01.99, gez. Völker, Gemeindevorstand

Mängel der Abwägung
Innerthalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Amelinghausen, den 25.01.99, gez. Völker, Gemeindevorstand

HINWEISE ZUM VERFAHREN

Rechtsgrundlagen:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993

- Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990
- Niedersächsische Bauordnung (NbauO) vom 15.06.1995

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Bauliche Nutzung
1. Das allgemeine Wohngebiet erhält nachstehende Einschränkungen:
Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für Freizeitzwecke, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nur zur Nachweise zulässig.
Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO zur Nachweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaueinrichtungen und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Die höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten (WE) beträgt:
1 WE je Doppelhausfläche
2 WE je Einzelhaus

3. Die Grundstücksmindestgröße beträgt bei:
Einzelhäusern 700 m²
je Doppelhausfläche 400 m²

4. Bei der Ermittlung der Grundstücksmindestgrößen und bei der Ermittlung der Grundflächenhöhen sind die Entwicklungsfächen für Natur und Landschaft sowie die Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und anderen Bepflanzungen nicht anzurechnen.

5. Die maximal zulässige Bauhöhe beträgt 4,5 m und die maximal zulässige Firsthöhe 9,0 m, gemessen an der Bergseite über der gewachsenen Geländeoberfläche (vgl. Skizze im Anhang der Begründung).
Hinweis: Zum Geländeauflauf und abtag siehe textliche Festsetzung III.2.

6. Die Höhe des Firstgeschichtelfußbodens von Gebäuden darf an der Bergseite am höchsten Punkt maximal 30 cm über der gewachsenen Geländeoberfläche liegen.
Hinweis: Zum Geländeauflauf und abtag siehe textliche Festsetzung III.2.

7. Schwelpe und Zulaufleitungen auf privaten Grundstücken sind in Wasser- und Luftschicht für Wasser herzustellen.

II. Verkehr
1. Auf jedem Grundstück ist je Wohnung mindestens 1 Stellplatz außerhalb der Einfriedung anzulegen (vgl. hierzu Skizze im Anhang der Begründung).

III. Bodenschutz
1. Zum Schutz des anstehenden humosen Oberbodens ist dieser vor Baubeginn abzuschleppen, vorübergehend fachgerecht auf einem Lagerplatz im Plangebiet zwischenzulagern und nach Baufertigstellung auf den Vegetationsflächen innerhalb des Plangebietes wieder einzubauen. Überschüssiger humoser Oberboden ist auf eine geeignete Deponie für Mutterboden zu transportieren. Die Durchlässigkeit gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen.

2. Geländeauflauf und/oder abtag ist auf den privaten Grundstücken nur zulässig, wenn es zur Herstellung der Gebäude und der Oberflächenabfuhr unbedingt erforderlich ist. Davon abgesehen Geländeauflauf ist zu vermeiden.

IV. Grünordnung
1. Der gründerische Fachbeitrag ist Bestandteil des Bebauungsplans und Anlage der Begründung. Einzelheiten zu den nachfolgenden Festsetzungen zu Natur und Landschaft sind dem gründerischen Fachbeitrag zu entnehmen. Dies bezieht sich insbesondere auf die Pflanzenarten, Pflanzenauswahl, Pflegemaßnahmen usw.
Die nachfolgenden festgesetzten Pflanzungen sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz anzupflanzen.

2. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen der Planstraße sind insgesamt mindestens 20 Laubbäume zu pflanzen. Die Qualität und die Arten sind im gründerischen Fachbeitrag festzusetzen.

3. Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind Einzelbäume und Heckengruppen so anzupflanzen, dass im Abstand von 10 bis 15 m mindestens 1 Baumgruppe bestehend aus mindestens 3 Einzelbäumen und 10 Sträuchern, entsteht. Die gesamte Grundfläche ist als Wasserfläche anzulegen. Die Qualität und die Arten sind im gründerischen Fachbeitrag festzusetzen.

4. Die Flächen zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind naturnah zu entwickeln. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

5. Die öffentlichen Grünflächen sind als Extensivgrünland zu entwickeln. Sie sind 1-2 mal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

6. Die private Grünfläche ist den natürlichen Sukzessen zu überlassen.

7. Je Baugrundstück sind 2 hochstämmige Obstbäume in offenem Saaten zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

8. Innerhalb und am äußeren Rand der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Bepflanzungen unüblich, mit Ausnahme der zum Vorkommen zugewandten Grenzlinie.

V. Oberflächennivierung
1. Das auf öffentlichen Flächen anfallende Oberflächenwasser wird dem separat geführten oder -herbeiführenden Entwässerungs- bzw. einem Mulden-Rigolensystem zugeführt. Von hier gelangt es zum Teil getrennt zur Regenrückhalteanlage, die einen Notüberlauf in die Regenwasserkanalisation des Regenweges enthält.

2. Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung zu bringen. Bei ungünstigen Bodenverhältnissen auf dem Baugrundstück sowie bei Stauwasserneigung sind/oder getrenntem Boden ist eine Zuführung zum abtreibenden Mulden-Rigolensystem zulässig.

3. Die Regenrückhalteanlage ist unter ökologischen Gesichtspunkten herzustellen und fachgerecht zu betreiben.

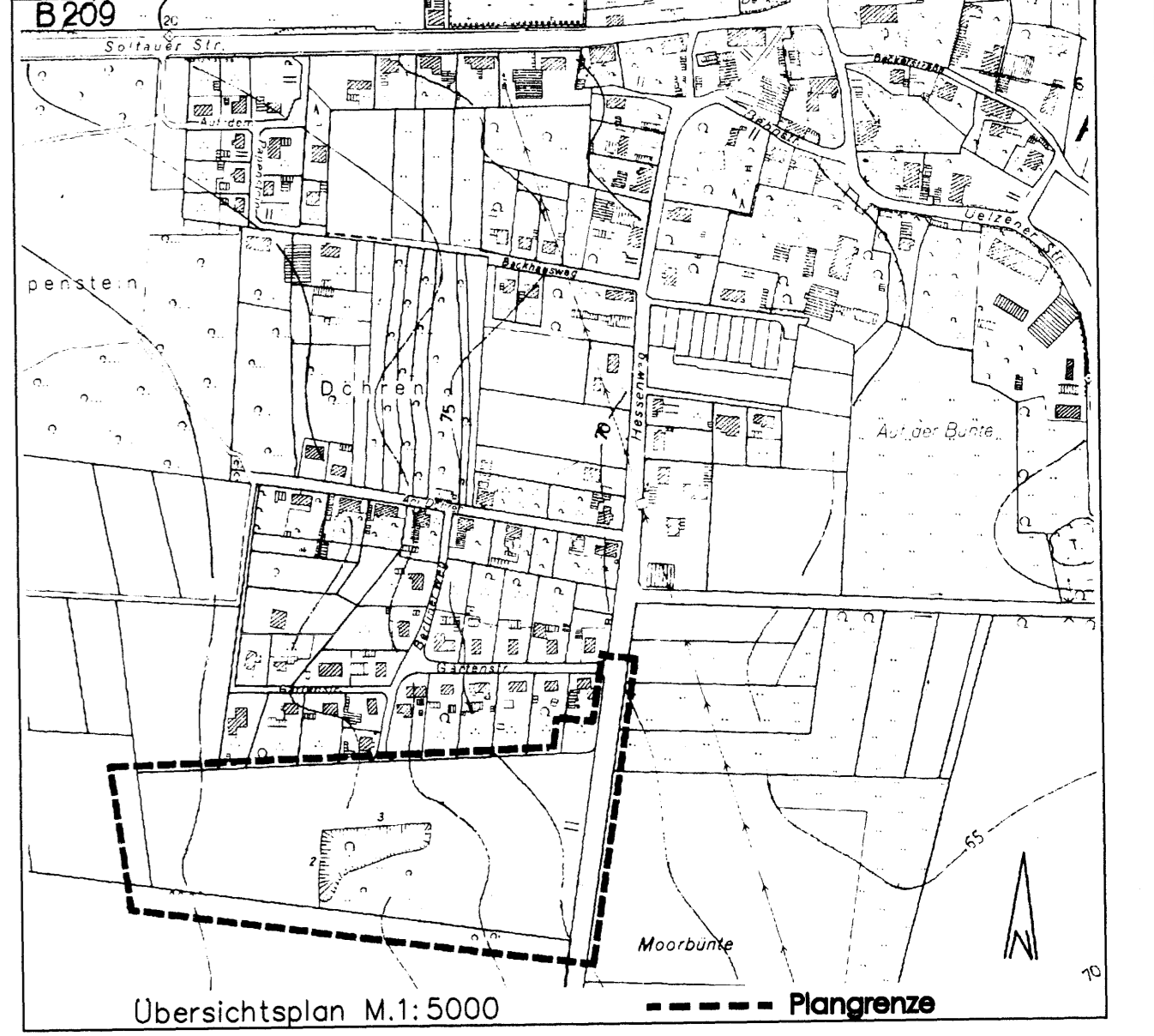
VI. Allotien
1. Auf der als Allotie gekennzeichneten Fläche ist eine Bebauung unzulässig. Auch die Nutzung als Garten- oder Weideland ist nicht zulässig.

**GEMEINDE AMELINGHAUSEN
LANDKREIS LÜNEBURG**

**BEBAUUNGSPLAN NR.11
"WESTLICH HESSENWEG"
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung**

M 1:1000

Stand: nach Hinweisbekanntmachung



MEYER ARC LÜNEBURG BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Amelinghausen diesen Bebauungsplan Nr. 11 "Westlich Hessenweg" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung beschlossen.

Amelinghausen, den 25.01.1999
gez. Thiernann, Ratsvorsitzender
gez. Völker, Gemeindevorstand

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

1.0 Wohngebäude
1.1 Die Außenwände von Gebäuden sind aus Vermauerungen in den Farben Rot bis Rotbraun (Herstellereingabe) oder aus Holz in Natur- oder Lauroberflächen herzustellen. Giebelwände sind zulässig. Für begrünte Dächer ist eine Mindestneigung von 25° zulässig.

1.2 Auszufüllen sind Satteldächer mit einer Neigung zwischen 35° und 48°. Walme und Krüppelwalme sind zulässig. Für begrünte Dächer ist eine Mindestneigung von 25° zulässig.

1.3 Das Material für die Dachdeckung ist in den Farben Rot bis Rotbraun (Herstellerangaben) auszuführen. Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und ähnliches sowie Dachbegrünung sind zulässig.

1.4 Dachgäuben, Querriegel und/oder Dachhäuschen sind bis zu einer gesamten Länge von maximal 60% der berechneten traufseitigen Länge zulässig.

1.5 Die Länge einer einzelnen Gaulte und/oder eines einzelnen Querriegels darf maximal 6,0 m betragen.

1.6 Dachgäuben, Querriegel und/oder Dachhäuschen haben untereinander und von Giebeln einen Abstand von mindestens 2,0 m einzuhalten.

2.0 Garagen, Carports und Nebengebäude
2.1 Bis zu einer Grundfläche von 36 qm ist die Gestaltung frei wählbar. Bei einer Grundfläche von mehr als 36 qm gelten die Bauvorschriften, die für Wohngebäude unter 1.0 aufgeführt sind.

3.0 Einfriedungen
3.1 Zäune, Mauern und/oder Hecken als Einfriedung der Grundstücke zur Straßenseite sind in einem Abstand von bis zu 3,0 m zur Straßengrenze nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Die Verwendung von Korallen (ausgenommen ist die Art Taxus) in Hecken ist unzulässig.

4.0 Ordnungswidrigkeit
4.1 Ordnungswidrig handelt, wer diese Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 10.000,- DM geahndet werden (§ 91 Abs. 3 und § 3 NbauO).