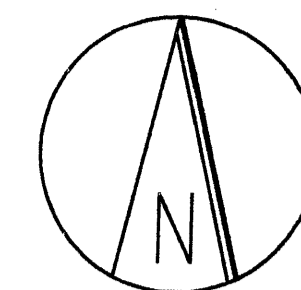


# Planzeichenerklärung

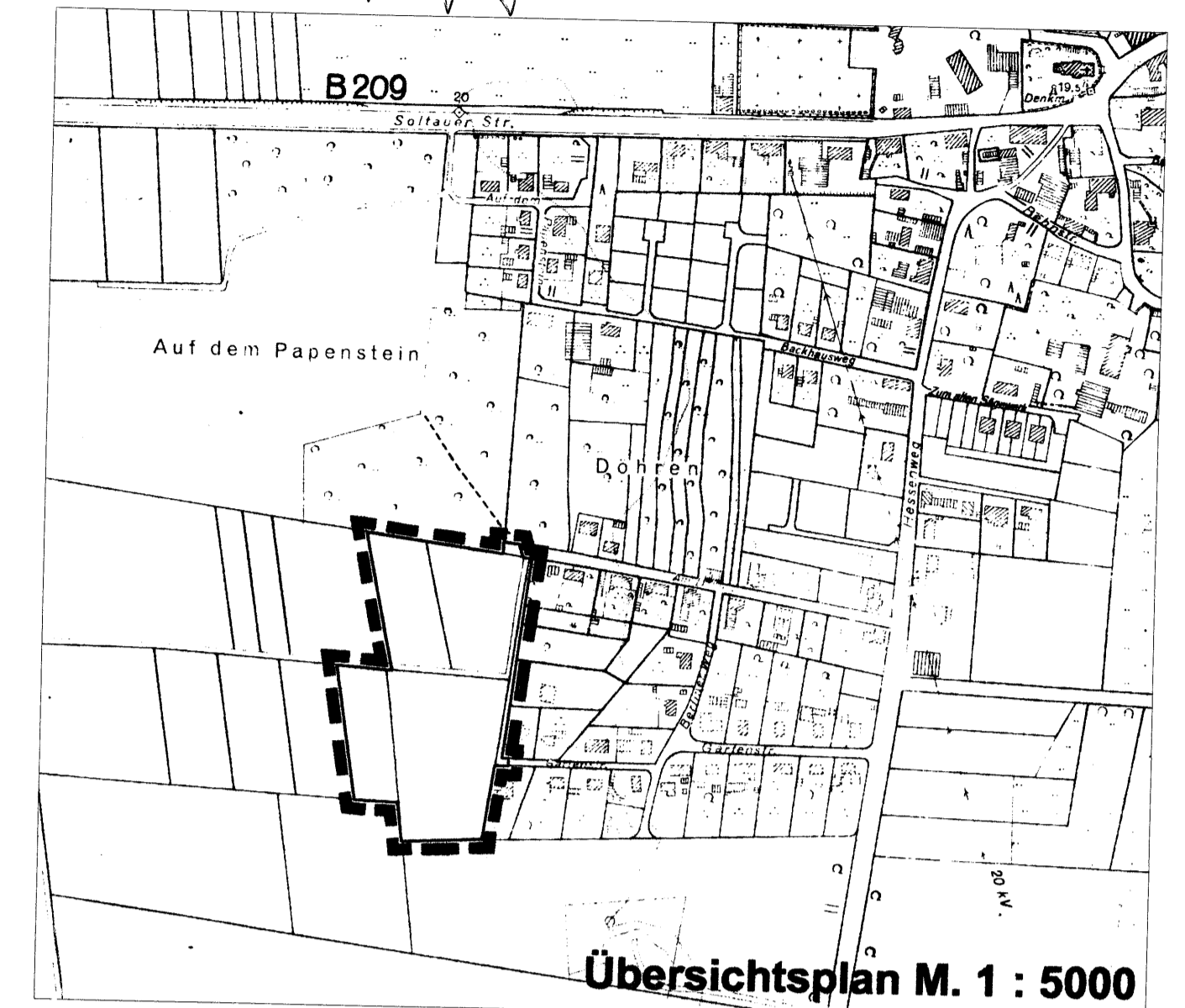
# Gemeinde Amelinghausen

## Bebauungsplan Nr. 12 „Hinter den Döhren“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

M. 1 : 1000



- Ausfertigung -



### Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Amelinghausen diesen Bebauungsplan Nr. 12 „Hinter den Döhren“, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Amelinghausen, den 8. Mai 2001

Gemeinde Amelinghausen

(Siegel)

gez. Völker  
Gemeindedirektor

### Verfahrensvermerke

#### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Amelinghausen hat in seiner Sitzung am 10.07.2000 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 „Hinter den Döhren“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.09.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Amelinghausen, den 8. Mai 2001

(Siegel)

gez. Völker  
Gemeindedirektor

#### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Amelinghausen hat den Bebauungsplan Nr. 12 „Hinter den Döhren“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung nach Prüfung der Anträge gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.03.2001 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Amelinghausen, den 8. Mai 2001

(Siegel)

gez. Völker  
Gemeindedirektor

#### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Gemarkung Amelinghausen,  
Flur 1  
Maßstab: 1 : 1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht-gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, 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 Jan./Feb. 2001). 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 19.4.2001

(Siegel) gez. Strunk, obV/  
- Vermessungsbüro -

#### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:  
Planungsbüro Patt + Stöhr GbR  
Behnhofstraße 1  
21337 Lüneburg  
Tel.: 0 41 31 / 89 18 02 - 0  
Fax: 0 41 31 / 89 18 02 - 9  
Lüneburg, den 28.03.2001

(Siegel) gez. Stöhr  
- Planverfasser -

#### Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 30.10.2000 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.01.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Entwürfe des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 01.02.2001 bis 02.03.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Amelinghausen, den 8. Mai 2001

(Siegel) gez. Völker  
- Gemeindedirektor -

### HINWEIS

Maßgebend sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993), die Planzeichenerverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 13.07.1995 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.10.1997), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12.03.1987 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.08.1993) und das Niedersächsische Naturschutzgesetz (NNatSchG) in der Fassung vom 02.07.1990 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.10.1993).

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**0,25** 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)  
**I** 2.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**OKFF** 2.3 Zulässige Höhe der Oberkante Fertigfußboden maximal 0,50 (gemessen in der Gebäudemitte) über Oberkante Fahrbahn der zum Gebäude nächstgelegenen Erschließungsstraße (gemessen in Höhe des Gebäudes)

**TH** 2.4 Zulässige Traufhöhe (Schnittpunkt Fassade / Oberkante Dachkonstruktion) maximal 3,50 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss

### 3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
3.2 Baugrenze

### 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11)

4.1 Straßenverkehrsflächen  
 4.2 Straßenbegrenzungslinie  
 4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
 Landwirtschaftlicher Weg  
 Fuß- und Radweg

### 5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)

5.1 Private Grünfläche  
Zweckbestimmung siehe Planschrieb (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.2 - 4.6)  
 5.2 Öffentliche Grünflächen  
Zweckbestimmung siehe Planschrieb (siehe textliche Festsetzungen Nm. 4.7)

### 6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nm. 20 + 25 BauGB)

6.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe textliche Festsetzungen Nm. 4.5 + 4.6)

6.2 Anpflanzen eines landschaftsgerechten, hochstämmigen Laubbaums

### 7. Sonstige Planzeichen

7.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde Amelinghausen und der Feuerwehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 21)  
 7.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
 7.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

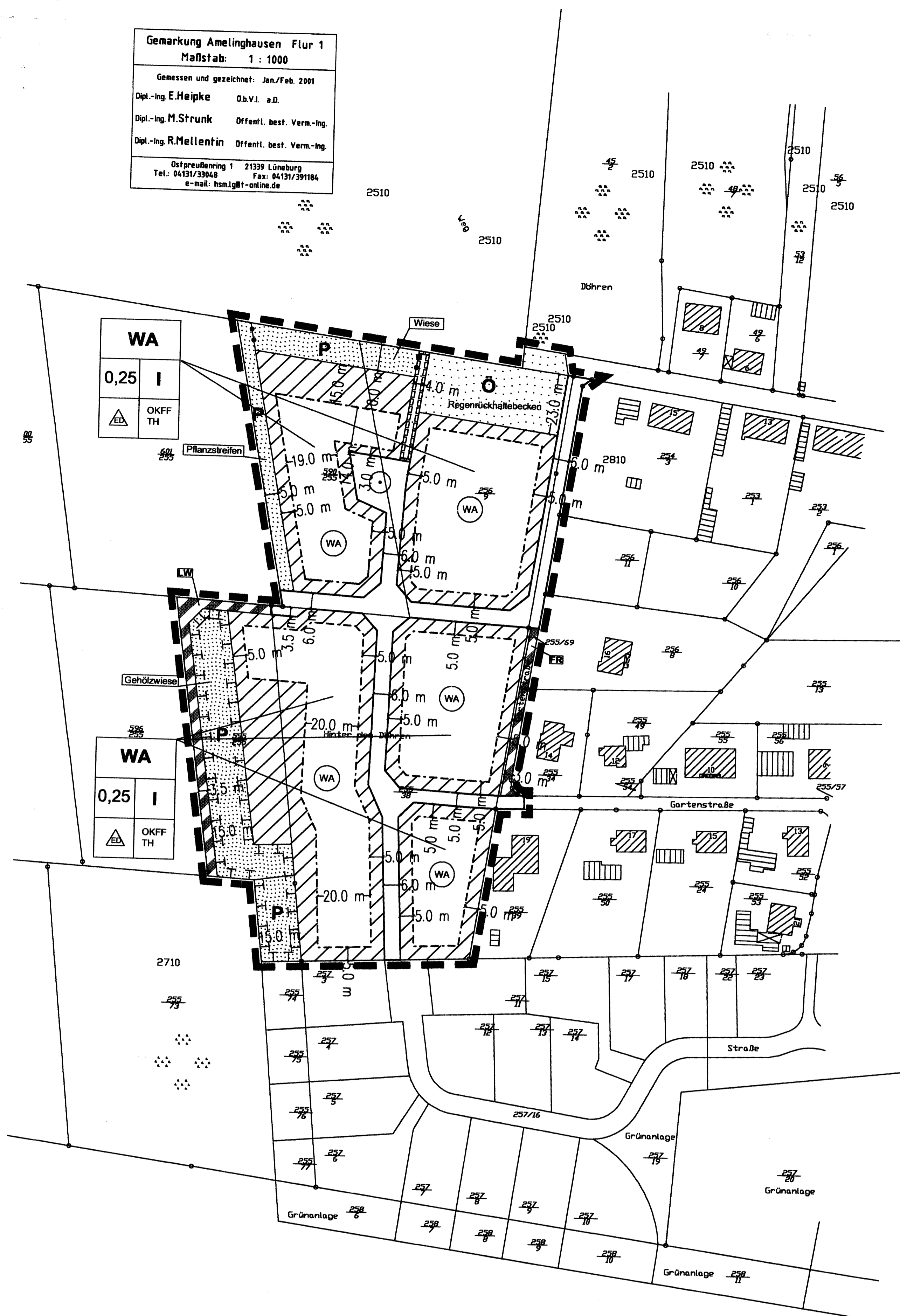
### 5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG (§ 56 i.V.m. § 91 Abs. 3 + 5, § 97 und § 98 NBauO)

- 5.1 Gebäude
- (1) Hauptgebäude sind mit sichtbaren Außenwänden von mindestens 2,00 m Höhe über Erdgeschoss-Rohfußboden herzustellen. Als Material für die Ansichtsfächer der Außenwände von Hauptgebäuden sind nur zulässig: Sichtmauerwerk aus unglasierten roten bis rotbraunen Ziegeln, sichtbares Holzfachwerk mit Aufmachung als Sichtmauerwerk aus unglasierten Ziegeln in roten bis rotbraunen Farbtönen und Holz in Natur- oder Lasurfarbtönen. Untergeordnete Bauteile dürfen auch als Stahl-Glaskonstruktion erstellt werden. Sichtmauerwerk muß mit neutraler Verfärbung ausgeführt werden. Als vorgenannte Farbtöne im Sinne dieser Vorschrift gelten jeweils die Farbtöne, die den folgenden Farben laut Farbregister RAL HR entsprechen: RAL 2001, 2002, 3000, 3001, 3002, 3003, 3011, 3013 und 3016 sowie entsprechende handelsübliche Mischungen der vorgenannten Farbtöne. Die Außenwände von Garagen und Nebengebäuden sind in Materialien und Farben entsprechend dem Hauptgebäude zu gestalten oder aus Holz in Natur- oder Lasurfarbtönen herzustellen.
- (2) Die Dächer sind als ein symmetrisches Sattel-, Walmdach oder Krüppelwalmdach auszubilden. Bei Walmdächern muß die Firstlänge mind. 60 % der parallel dazu verlaufenden Traufhöhe betragen. Zur Dacheindeckung sind nur rote bis rotbraune Tonziegel oder Betondachsteine zulässig. Glasierte Dachsteine sind nicht zulässig. Die Dachneigungen müssen zwischen 30° und 50° liegen. Ausgenommen hiervon sind Garagen und Nebenanlagen. Sonnenkollektoren, Photovoltaikplatten u.ä. sind zulässig. Begrünte Dächer sind ebenfalls zulässig; die Dachneigung muß mind. 20° betragen.
- (3) Vorgenannte Farbtöne im Sinne dieser Vorschrift gelten jeweils die entsprechenden Farbtöne in der Abtatz 1 genannten RAL-Farben sowie entsprechende handelsübliche Mischungen dieser Farbtöne.
- (4) Untergeordnete Gebäudeteile wie Dachgauben und Erker, die nicht in die Dachfläche eingreifen, und Dachflächenfenster dürfen insgesamt nicht länger sein als die Hälfte der Traufhöhe der dazugehörigen Dachfläche. Von Giebeln ist mit Dachgauben ein Mindestabstand von 2,00 m einzuhalten. Dachgauben innerhalb einer Dachfläche sind einheitlich zu gestalten.
- (5) Dachflächenfenster dürfen eine Breite von 1,20 m nicht überschreiten.
- (6) Die sichtbare Sockelhöhe der Gebäude darf höchstens 0,50 m über Gelände betragen.

5.2 Einfriedungen  
Zäune, Mauern und / oder Hecken als Einfriedung der Grundstücke zur Straßenverkehrsfläche sind in einem Abstand von bis zu 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie nur bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.

5.3 Ordnungswidrigkeiten  
Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Gemäß § 91 Abs. 5 NBauO können Ordnungswidrigkeiten nach Abs. 3 mit einer Geldbuße geahndet werden.

Gemarkung Amelinghausen Flur 1  
Maßstab: 1 : 1000  
Gemessen und gezeichnet: Jan./Feb. 2001  
Dipl.-Ing. E. Heipke Ob.V.L. a.D.  
Dipl.-Ing. M. Strunk Offentl. best. Verm.-Ing.  
Dipl.-Ing. R. Mellentin Offentl. best. Verm.-Ing.  
Dipl.-Vermessung 1 21339 Lüneburg Fax: 04131/391184  
Tel.: 04131/39044 e-mail: hamig@t-online.de



### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG / GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN

- 1.1 Die im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit nicht (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind pro Wohngebäude maximal nur zwei Wohnungen zulässig. Zusätzlich zur Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude muß das Verhältnis anrechenbare Grundstücksfläche / Wohneinheit mindestens 400 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit betragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet beträgt die Mindestgrundstücksgröße bei Einzelhausbebauung 700 m<sup>2</sup> und bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte 400 m<sup>2</sup>. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

#### 2. ZUFahrTEN / GARAGEN / NEBENANLAGEN

- 2.1 Pro Grundstück sind nur eine Zu-/Ausfahrt in einer Breite von max. 4,00 m sowie ein Zugang in einer Breite von max. 1,50 m zulässig. Bei einer Zusammenlegung von Zufahrt und Zugang darf die Breite max. 5,00 m betragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 2.2 Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf dem dazugehörigen Grundstück anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 2.3 Stellplätze und Parkplätze mit ihren Zufahrten sind nur in wasserundurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mind. 30% Fuganteil, Rasensteine, Schotterrasen o.ä.) zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 2.4 Das Errichten von Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist nur in einem Abstand von mind. 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie und ansonsten nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Grundstückseinfriedungen. Nebenanlagen mit einer Grundfläche von höchstens 6 m<sup>2</sup> müssen lediglich einen Abstand von mind. 3 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

#### 3. VERSICKERUNG DER NIEDERSCHLAGSWÄSSER

Aus Gründen des Gewässerschutzes und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind im Allgemeinen Wohngebiet die unbelasteten Niederschlagswässer, insbesondere von den Dächern der Baukörper und von den befestigten Flächen, auf den Grundstücken zurückzuhalten und dezentral dort zu versickern (gemäß ATV Arbeitsblatt A 138). Eine Nutzung als Brauchwasser ist zulässig. (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 16 + 20 BauGB)

#### 4. GRÜNORDNUNG / LANDSCHAFTSPFLIEGERISCHE MASSNAHMEN

- 4.1 Zur inneren Durchgrünung ist im Allgemeinen Wohngebiet pro angefangene 300 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger standortheimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Oberrandgehölz zu pflanzen und zu erhalten (Pflanzempfehlungen siehe Anlage zur Begründung). Bei Abgängigkeit sind die Gehölze spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nm. 20 + 25 und Abs. 1 a BauGB)
- 4.2 Das Anpflanzen von Nadelgehölzen in Reihe, z.B. als Grundstückseinfriedung, ist nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 4.3 Die private Grünfläche „Wiese“ ist von der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung in eine möglichst naturnahe, offene Wiese zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Zur Förderung des Waldsaums sowie zur Belebung des Orts- und Landschaftsbilds sind vereinzelt landschaftsgerechte Laubgehölze (Sträucher und Bäume) anzupflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nm. 20 + 25 und Abs. 1 a BauGB)
- 4.4 Die private Grünfläche „Pflanzstreifen“ ist landschaftsgerecht dicht zu bepflanzen und extensiv zu pflegen. Die Fläche ist mehrreihig und versetzt mit standortheimischen Laubgehölzen (Bäume und Sträucher) zu bepflanzen. Für die Bepflanzung ist ein Abstand in der Reihe sowie zwischen den Reihen von 1,50 m einzuhalten. 85 % der Pflanzen sind als Sträucher und 15 % als Heister mit einer Höhe von mind. 2 m zu pflanzen. Zusätzlich sind in einem Abstand von 15 - 20 m vereinzelt hochstämmige, großwüchsige Laubbäume als Überhälter zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nm. 20 + 25 und Abs. 1 a BauGB)
- 4.5 Auf der privaten Grünfläche „Gehölzwiese“ sind standortheimische Laubgehölze (Einzelbäume und Heckengruppen) so anzupflanzen, daß im Abstand von 10 bis 15 m mindestens je 1 Baumgruppe, bestehend aus mindestens drei Einzelbäumen und 10 Sträuchern, entsteht. Die gesamte Grundfläche ist als möglichst naturnahe Wiesenfläche anzulegen und extensiv zu pflegen. (§ 9 Abs. 1 Nm. 20 + 25 und Abs. 1 a BauGB)
- 4.6 Innerhalb und am äußeren Rand der privaten Grünflächen sind Einfriedungen nicht zulässig, mit Ausnahme der zum WA-Gebiet zugewandten Grenze. In der Anwachphase sind Schutzzäune gegen Wildverbiss zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 4.7 Die öffentliche Grünfläche „Regenrückhaltebecken“ ist möglichst naturnah zu gestalten und randlich landschaftsgerecht zu bepflanzen. Das Regenrückhaltebecken ist mit einer natürlichen Dichtung zu versehen. (§ 9 Abs. 1 Nm. 20 und 25 BauGB)