

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 13
"WOHNANLAGE AM GUTSPARK ETZEN"
GEMEINDE AMELINGHAUSEN, O.T. ETZEN**

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 in Verbindung mit dem § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 u. 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Amelinghausen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13, "Wohnanlage Am Gutspark Etzen", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sowie der Begründung als Satzung beschlossen.

Amelinghausen, den 8. Mai 2001 *gez. Völker*
Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Amelinghausen hat in seiner Sitzung am 30.10.2000 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13, "Wohnanlage Am Gutspark Etzen", beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 14.12.2000 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Amelinghausen, den 8. Mai 2001 *gez. Völker*
Gemeindedirektor

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen, Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 20.02.01). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Lüneburg, den 11.4.2001

Planverfasser

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde im Auftrag der "Planit GmbH", Geschäftsführer Friedrich Hölte, von **JÖRN STEINHOFF** erstellt.

Uebucke 05.04.01 Uebucke
DIPLOM-ING. ARCHITEKT
04140/8847 FAX 7132
GRUPPE 18, 21717 HELMSTEDT
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Amelinghausen hat in seiner Sitzung am 30.10.2000 dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.12.2000 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 21.12.2000 bis 22.01.2001 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Amelinghausen, den 8. Mai 2001 *gez. Völker*
Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat der Gemeinde Amelinghausen hat in seiner Sitzung am 14.12.2000 dem geänderten Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 (3) Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden

am 14.12.2000 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 14.12.2000 bis 14.12.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Amelinghausen, den 8. Mai 2001 *gez. Völker*
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Amelinghausen hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 14.12.2000 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Amelinghausen, den 8. Mai 2001 *gez. Völker*
Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Beschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 14.12.2000 im Amtsblatt des Landkreises Lüneburg bekannt gemacht worden.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr 13 ist damit am 14.12.2000 rechtsverbindlich geworden.

Amelinghausen, den 8. Mai 2001 *gez. Völker*
Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

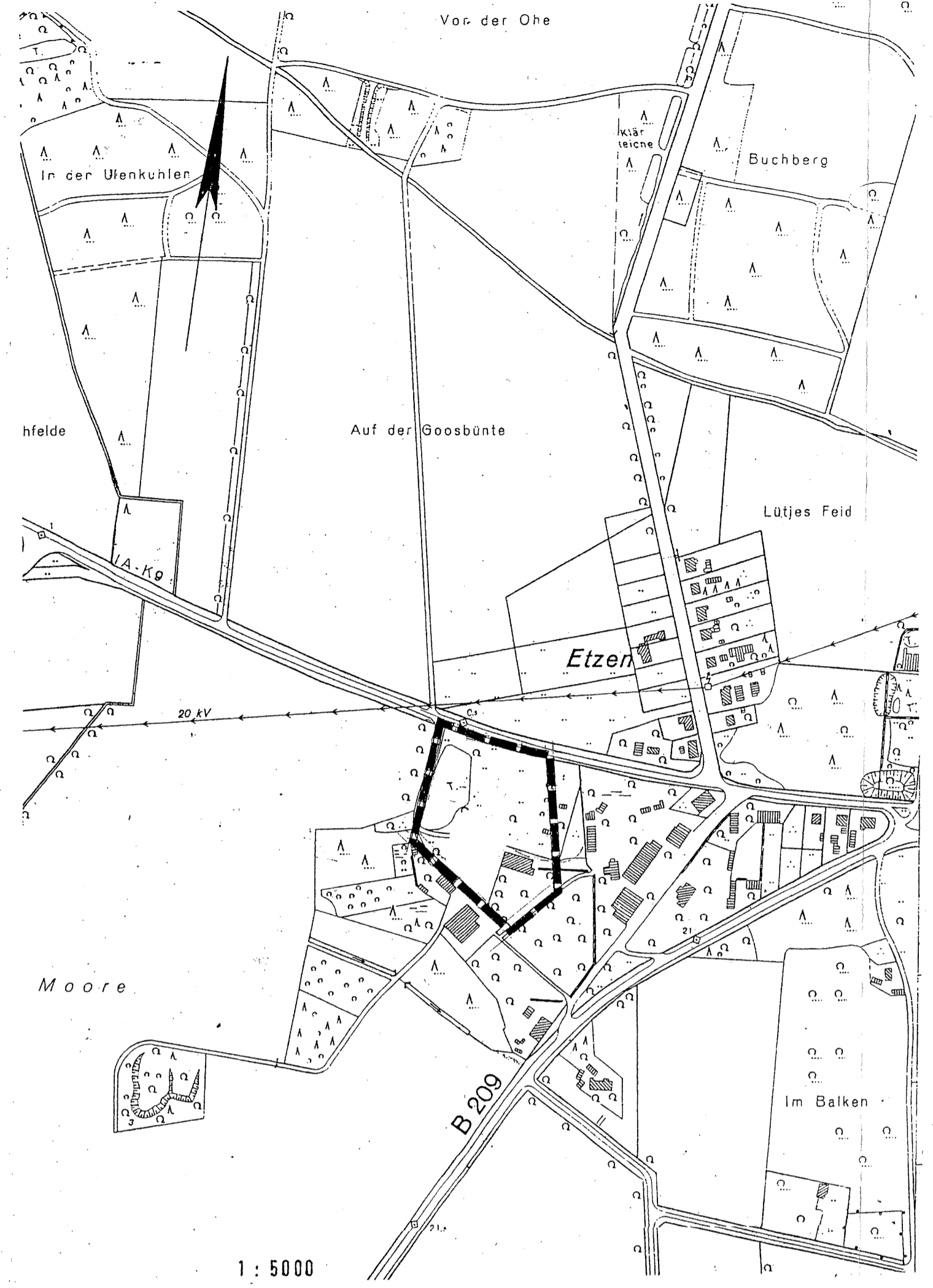
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht geltend gemacht.

Amelinghausen, den 8. Mai 2001 *gez. Völker*
Gemeindedirektor

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Amelinghausen, den 8. Mai 2001 *gez. Völker*
Gemeindedirektor



TEXTLICHE FESTSETZUNG NACH BAUGB

- Nebenanlagen im Sinne § 14 (1) BauNVO und Garagen gemäß § 12 (1) BauNVO können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die Flächen mit Bindung für Bepflanzung sind gemäß landschaftsplanerischem Fachbeitrag zur Eingriffsregelung anzulegen. Das Entwicklungskonzept des landschaftsplanerischen Fachbeitrags ist Bestandteil dieser Festsetzung.
- Der Teich ist öffentlich nutzbar, z.B. im Winter für Schlittschuhlauf.
- Zur Grundstücksabgrenzung sind Zäune unzulässig. Zulässig sind Holzzäune und Trockenmauern im Zusammenhang mit Bepflanzung an Grundstücksgrenzen, die mit der Grenze des Geltungsbereiches übereinstimmen. Für die Bepflanzung an den Grenzen sind ausschließlich standortgerechte, laub-abwerfende Sträucher und Gehölze zu verwenden.
- Für die Befestigung der Erschließung ist nur Pflaster mit einem Fugenanteil > 25 % der Pflasterfläche zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

Aufgrund des § 56 NBauO i. V. m. §§ 97 u. 98 NBauO werden für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 13 "Wohnanlage am Gutspark Etzen" nachfolgende besondere Anforderung an die Gestaltung gestellt:

- Gestaltung der Außenwände von Gebäuden:**
 - 1.1.Für Hauptgebäude sind nur Außenwände mit naturbelassenem Fachwerk und roter Ziegelausfachung zugelassen.
 - 1.2.Teilflächen in Holz dürfen nicht mehr als 1/4 der jeweiligen Außenwandfläche einnehmen.
 - 1.3.Für Nebengebäude außerhalb der Baugrenzen ist Holzverschalung und, bis zu einem Drittel der Umfassungsfläche massives Mauerwerk, VMZ rot, zugelassen.
- Dachgestaltung:**
 - 2.1.Für alle Gebäude ist als Dachform das Satteldach, Steil- und Krüppelwalm zugelassen.
 - 2.2.Als Dachdeckung ist mit Ausnahme des Bestandes nur Reet zugelassen.
 - 2.3.Für Nebengebäude außerhalb der Baugrenzen ist eine naturrote Tonpfannendeckung und als Flachdach eine Naturdeckung (Grasdach) zulässig.
- Ordnungswidrigkeit:**
Ordnungswidrig handelt, wer dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis 100.000,00 DM geahndet werden, (§ 91 Abs. 3 u. 5 NBauO).



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- MD Dorfgebiet Dörfliches Wohnen
- MD Sondergebiet Gutshaus

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
- I, II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. BAUWEISE

- E Einzelhäuser
- 4 Wo max. Anzahl der Wohneinheiten / Einzelhaus
- o offene Bauweise
- Baugrenze
- Grenze der zugehörigen Abstandsfläche

4. VERKEHRSLÄCHEN

- Straßenverkehrsfläche
- Grundstückseinfahrt

GS

- Gemeinschaftsstellplätze
- P private Erschließungsfläche

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

- Trafo
- Unterflurhydrant

5. GRÜNFLÄCHEN

- Grünfläche
- Spielplatz

6. MASSNAHMEN ZUM SCHÜTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, privat
- Fläche mit Bindung für Bepflanzung
- Erhaltung von Bäumen

7. REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ

- Denkmalgeschütztes Einzelgebäude

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Grundfläche der Gebäude

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 13
"WOHNANLAGE AM GUTSPARK ETZEN"
GEMEINDE AMELINGHAUSEN, LDKRS. LÜNEBURG
GEMARKUNG ETZEN, FLUR 1, FLURSTÜCK 54/3 u.a.**

Stand: 19.02.01

- Ausfertigung -

Gemarkung Etzen Flur 1 Maßstab: 1 : 1000		ARCHitekten UND INGENIEURE PROF. DIETMAR RAIBLE UND PARTNER AKNW - BDIA - VFA	
Gemessen und gezeichnet Januar 2000		KRANBERGSTRASSE 38 26123 CIDLENBURG TEL. 04 41 - 931 99 40 MOBIL 0171 - 519 52 18	
Dipl.-Ing. E.Heipke	Obvl. a.D.	DIPL.-ING. JÖRN STEINHOFF ARCHITEKT 21717 HELMSTEDT · DRIFT 18 · 04149-8847 (F) 7132 22767 HAMBURG · KÖNIGSTR. 28 · 040-3803050 (F) 38030521 HENSCHKER + PARTNER PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH	
Dipl.-Ing. M.Strunk	Offentl. best. Verm.-Ing.	Kranberg 19.02.01 Uebucke	
Dipl.-Ing. R.Mellentin	Offentl. best. Verm.-Ing.	ÜBERSICHTSPLAN 1 : 5000	
Ostpreußenring 1 21339 Lüneburg Tel.: 04131/33048 Fax: 04131/391184 e-mail: hsm1g@t-online.de		BEBAUUNGSPLAN 1 : 1000	
Legende ⊙ Einzelbäume mit Durchmesser/Kranenbreite		----- geplante Grenze	