



Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB

SO Sondergebiet
Zweckbestimmung: Generationenwohnen

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB

0,6 Grundflächenzahl

BAUWEISE; BAUGRENZE

a abweichende Bauweise

H = max. 13,50 m Höhe baulicher Anlagen max. 13,50 m

Baugrenze § 9 (1) Nr. 11 BauGB

VERKEHRSLÄCHEN

Straßenverkehrsfähige mit Straßenbegrenzungslinie § 9 (1) Nr. 25a und (6) BauGB

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Hinweis:
Dieser B-Plan ist auf Grundlage der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127 - Inkrafttreten am 27.01.1990, zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)) erstellt worden.

Textliche Festsetzungen

I. Bodenrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung (§ 11 Abs. 1 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes mit der besonderen Zweckbestimmung "Generationenwohnen" sind die mit der Hauptnutzung Wohnen verbundenen Sonderwohnformen für ältere, hilfs- und pflegebedürftige Menschen sowie die nachfolgend aufgeführten Nutzungen und Einrichtungen, die mit der Zweckbestimmung vereinbar sind und im Verhältnis zur Hauptnutzung sich unterordnen (< 30 % der Grundstücksfläche), zulässig:

- Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe aller Art (außerhalb und innerhalb der baulichen Anlagen)
- Sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen
- Gastronomische Einrichtungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Die Entwicklung eines Allgemeinen oder Reinen Wohngebietes im Sinne der §§ 3 und 4 BauNVO ist nicht zulässig. Auf die Ausführungen des städtebaulichen Vertrages zur Nutzungsstruktur und -vielfalt sowie zur architektonischen Ausformung des vorhabenbezogenen B-Planbereiches wird hingewiesen.

Für das festgesetzte SO- Gebiet gilt eine abweichende Bauweise i.S. einer offenen Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge.

§ 2 Überschreitung der Grundflächenzahl

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl (gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO) um bis zu 50 % ist nur zulässig, wenn Stellplätze und Zufahrten zu Garagen und Nebenanlagen als versickerungsfähige Fläche bzw. mit einem Abflussbeiwert von max. 0,7 hergestellt werden.

§ 3 Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers

Das innerhalb des festgesetzten SO-Gebietes auf den befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser ist durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen zurückzuhalten. Eine Rückhaltung kann auch auf außerhalb des Plangebietes befindlichen Flächen vorgenommen werden, soweit diese für eine geordnete Ableitung des Oberflächenwassers hinreichend wirksam werden. Es darf nur die natürliche Abflussspende des derzeit unbebauten Geländes an die Vorflut abgegeben werden.

§ 4 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. b BauGB)

(1) Anlage von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine heckenartige Gehölzpflanzung gem. der Pflanzliste der Anlage 1 u. 2 der Begründung zu diesem B-Plan anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzungen sind mit einer Pflanzdichte von einer Pflanze pro qm und in Gruppen von 3 - 5 Stück einer Art, so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein artenreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann.
- Je angefangene 150 qm versiegelter Grundstücksfläche ist ein Laubbaum als Hochstamm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die entsprechenden Laubbäume im v.g. Sinne sind der Anlage 1 der Begründung dieses Bebauungsplanes zu entnehmen. Die Anpflanzungen können zur Durchgrünung der erforderlichen Stellplätze verwendet werden.
- Die zu pflanzenden Bäume müssen als Hochstamm mit einem Stammumfang von 14 cm in 1m Höhe oder als wirksamer Stammbusch mit einer Mindesthöhe von 2 m gepflanzt werden. Die jeweiligen Arten sind der Begründung als Anlage beigefügt.
- Je angefangene 6 Stellplätze ist zwischen den Stellplätzen als gliederndes Element ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm in 1 m Höhe anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die entsprechenden Laubbäume im v.g. Sinne sind der Anlage zu entnehmen.

(2) Externe Kompensationsmaßnahmen

Auf der Grundlage des § 1 a Abs. 3 BauGB sind, in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Lüneburg, auf den Flst. 45/1, Flur 5, Gemarkung Amelinghausen, Flst. 46, Flur 5, Gemarkung Amelinghausen, Flst. 47/5, Flur 5, Gemarkung Amelinghausen und Flst. 2/14, Flur 4, Gemarkung Amelinghausen insgesamt 21.784 Werteinheiten (gem. Bewertungsmodell des Nieders. Städtetages, 1996) für die Kompensation der mit dieser Bauleitplanung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Nach der Durchführung der Maßnahmen sind die Flächen dauerhaft zu erhalten.

(3) Realisierung der Kompensationsmaßnahmen

Die in den Abs. 1 bis 2 genannten Maßnahmen sind nach Beginn der Baumaßnahme, spätestens jedoch nach zwei Vegetationsperioden nach Baubeginn fertigzustellen.

II. Gestaltungsvorschriften - Örtliche Bauvorschriften -

§ 1 Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

§ 2 Dächer

(1) Auf den innerhalb des festgesetzten SO - Gebietes errichteten Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen ab 10 Grad zulässig. Bei untergeordneten Gebäudeteilen sind Dachneigungen ab 7 Grad zulässig. Dachterrassen sind allgemein zulässig.

(2) Als Farbtöne für die Dachdeckung sind die Farben "rot-rotbraun" und "braun-dunkelbraun" zulässig (siehe § 4 Abs. 1 und 2). Für Solarelemente, Dachfenster und Dachkonstruktionen für sportliche Zwecke dienenden Einrichtungen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Die Definition der zulässigen Farbtöne gilt nicht für Hauptgebäude, deren Dachneigung kleiner als 22 Grad ist. Glasdächer sind, soweit sie im Verhältnis zur jeweiligen Gesamtdachfläche des Hauptbaukörpers untergeordnet sind (Anteil < 30 %), allgemein zulässig.

§ 3 Höhenbegrenzung baulicher Anlagen innerhalb des SO - Gebietes (§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes wird auf eine Höhe von 13,50 m begrenzt. Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird die Mittellinie des Lerchenweges in Höhe der jeweiligen baulichen Anlage definiert. Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen ist durch einen Abschlag entsprechend des natürlichen Geländeverlaufes zu korrigieren. Maßgebend für die Ermittlung des Abschlags ist der angenommene Schnittpunkt der der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zugewandten Außenwandfläche mit der natürlichen Geländeoberkante in der Mitte des jeweiligen Baukörpers.

§ 4 Außenwände

Als Material für die bestimmenden Ansichtsflächen der Hauptbaukörper sind zulässig:
- Sichtmauerwerk
- Putz
- Holzverschalung nur, wenn sie im Verhältnis zur Flächen je Außenwand untergeordnet ist, in den Farbtönen "gelb" und "rot - rotbraun".

Materialien und Konstruktionen, die andere vorläuschen sind unzulässig. Als Farbtöne für Außenwände sind die Farbtöne "gelb" und "rot - rotbraun". Holzfachwerk ist in den Farbtönen natur, braun und anthrazit zulässig. Allgemein zulässig sind Fassaden aus Glas.

§ 5 Farbtöne

Für die in § 2 und 4 festgesetzten Farbtöne sind die in Absatz 1 - 3 genannten Farben zu verwenden. Diese Farben sind aus den nachstehend aufgeführten Farbmuster nach Farbregister RAL 840 HR ableitbar.

(1) Für den Farbton "rot - rot-braun" im Rahmen der RAL:
2001 - rotorange 3005 - weinrot
2002 - blutorange 3009 - oxydrot
3000 - feuerrot 3011 - braunrot
3002 - karminrot 3013 - tomatenrot
3003 - rubinrot 3016 - korallenrot
3004 - purpurrot

(2) Für den Farbton "braun-dunkelbraun" im Rahmen der RAL:
8001 - ockerbraun 8014 - sepiabraun
8003 - lehmbraun 8015 - kastanienbraun
8004 - kupferbraun 8016 - mahagonibraun
8007 - rehbraun 8017 - schokoladenbraun
8008 - olivbraun 8023 - orangebraun
8011 - nußbraun 8024 - beigebraun
8012 - rotbraun 8025 - blaßbraun

(3) Für den Farbton "gelb" im Rahmen der RAL:
1001 - beige 1002 - sandgelb
1005 - honiggelb 1011 - braunbeige
1014 - elfenbein 1015 - hellelfenbein
1024 - ockergelb

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 bis 5 dieser örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung entspricht.

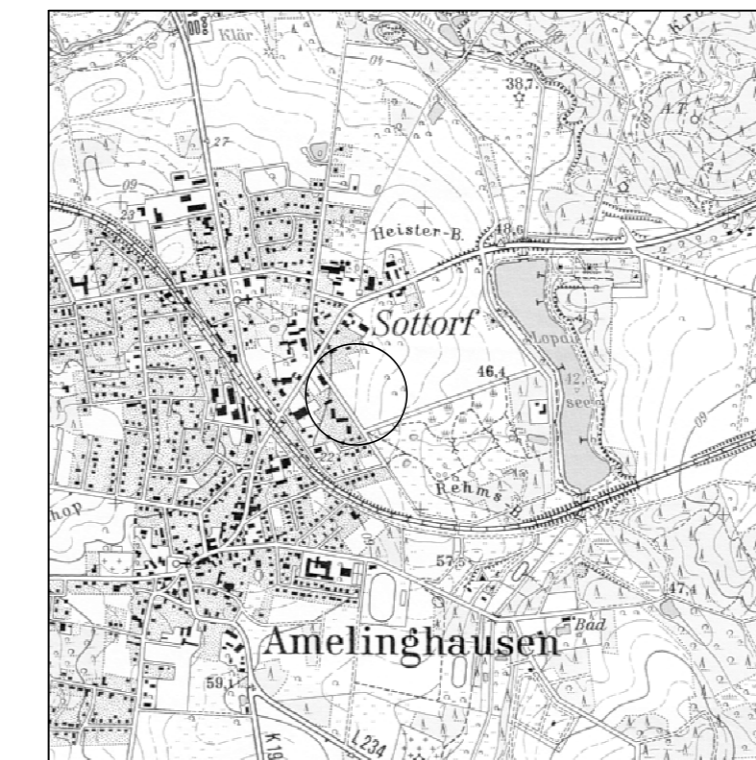
Bauleitplanung der Gemeinde Amelinghausen Landkreis Lüneburg

Vorhaben- und Erschließungsplan, Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 17 "Generationenwohnen am Lerchenweg in Amelinghausen"

einschl. örtlicher Bauvorschriften

- Abschrift -

Übersichtsplan Maßstab 1 : 25.000



Kartengrundlage: Topographische Karte 1:25.000

Präambel des Bebauungsplanes (mit örtlichen Bauvorschriften)

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Amelinghausen diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17 "Generationenwohnen am Lerchenweg in Amelinghausen" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen - sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften - als Satzung beschlossen.

Amelinghausen, den 18.07.2006

gez. Thiemann gez. Völker
Bürgermeister Gemeindedirektor

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeindedirektor hat am 21.01.2006 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.01.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Amelinghausen, den 18.07.2006

gez. Völker
Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte "ALK" Gemarkung: Amelinghausen Flur: 5 Maßstab: 1:1000. Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichttechnische oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (§ 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 - Nds. GVBl. Nr. 1/2003 S.6). Keiner Erlaubnis bedarf 1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften, 2. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigener Informationen für Dritte bereitstellen. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen, baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 08.12.2006). 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 ____

gez.
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro REINOLD
Krankenheger Straße 12 - 31737 Rinteln
Tel. 05751 - 9646744 Fax: 05751 - 9646745

Rinteln, den 18.07.2006

gez. Reinold
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Gemeindedirektor hat am 10.02.2006 dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 10.02.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 21.02.2006 bis 21.03.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Amelinghausen, den 18.07.2006

gez. Völker
Gemeindedirektor

Erneute öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung wurden nach der öffentlichen Auslegung geändert und erneut öffentlich ausgelegt. Die Dauer der Auslegung wurde gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB auf zwei Wochen verkürzt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

..... den

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.07.2006 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Amelinghausen, den 18.07.2006

gez. Völker
Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 06.05.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit am 06.05.2008 in Kraft getreten.

Amelinghausen, den 08.05.2008

gez. Völker
Gemeindedirektor

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Amelinghausen, den

.....
Gemeindedirektor