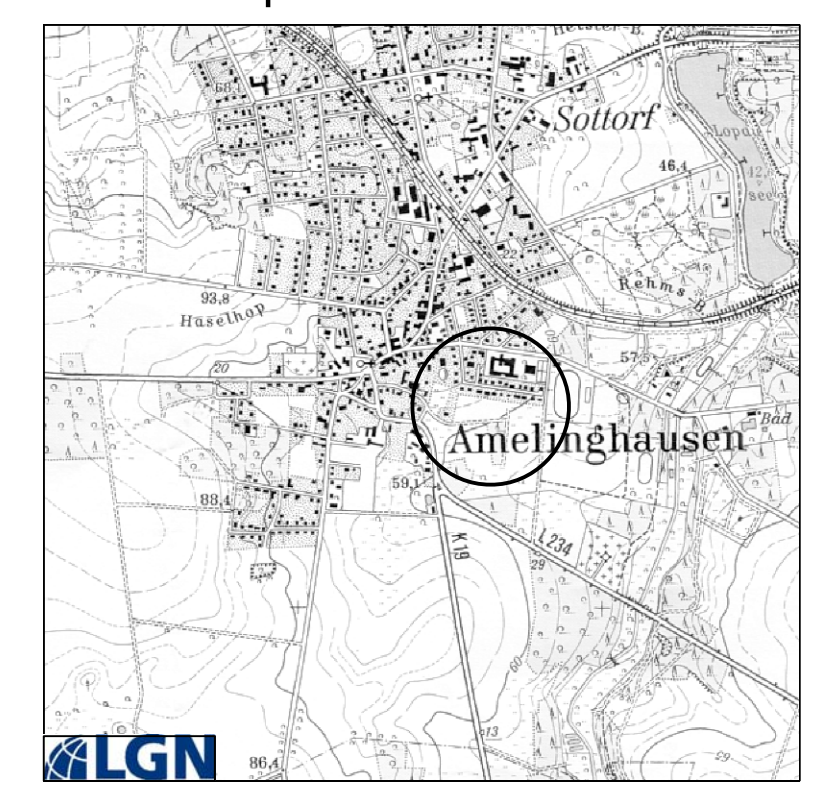


### Planzeichenerklärung

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 (1) Nr. 1 BauGB  
 Allgemeines Wohngebiet (siehe § 9 textl. Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften)  
**WA 1/2/3**
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 (1) Nr. 1 BauGB  
 0,5 Geschosflächenzahl  
 0,3 Grundflächenzahl  
 I Zahl der Vollgeschosse
- BAUWEISE; BAUGRENZE** § 9 (1) Nr. 2 BauGB  
 offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
 Baugrenze  
 Firsthöhe max. 9,50 m
- VERKEHRSLÄCHEN** § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB  
 Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie  
 F/R Straßenverkehrsfläche Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- GRÜNLÄCHEN** § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB  
 Ö Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: (siehe Planzeichnung)  
 R Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Spielplatz
- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES** § 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB  
 R Regenrückhaltebecken
- FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** § 9 (1) Nr. 25a und (6) BauGB  
 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- SONSTIGE PLANZEICHEN**  
 Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädlichen Umwelteinflüssen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB  
 Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind. Innerhalb der Bauverbotszone sind keine baulichen Einrichtungen zulässig, die dem Aufenthalt von Menschen dienen. § 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB  
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsberechtigten zu belastenden Flächen  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
 Sichtdreieckflächen, auf diesen Flächen sind jegliche schubhemmenden Einrichtungen, bauliche Anlagen und Bewuchs ab einer Höhe von 0,80 m unzulässig.  
 Lärmpegelbereich  
 Bereich der von dem Inkrafttreten ausgenommen ist

### Übersichtsplan Maßstab 1 : 25.000



Kartengrundlage: Topographische Karte 1:25.000 Blatt Nr. 2827

**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. Räumlicher Geltungsbereich**
- § 1 Art der baulichen Nutzung** (gem. §§ 4 u. 1 (6) BauNVO)  
 Innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen ausgeschlossen:  
 - Betriebe des Bahnbearbeitungsgewerbes  
 - sonstige nicht abtätige Gewerbebetriebe  
 - Anlagen für Verwaltungen  
 - Gartenbaubetriebe  
 - Tankstellen
- § 2 Begrenzung der Anzahl der Wohnungen**  
 Innerhalb der WA-Gebiete wird die Anzahl der Wohnungen je Grundstück und Gebäude wie folgt begrenzt:  
 Bei Einzelhäusern:  
 a) bei eingeschossiger Bauweise: max. 2 Wohnungen je Grundstück und Gebäude  
 b) bei zweigeschossiger Bauweise: max. 4 Wohnungen je Grundstück und Gebäude  
 Bei Doppelhäusern (d.h. je Gebäudehälfte):  
 c) bei eingeschossiger Bauweise: max. 2 Wohnungen je Grundstück und Gebäude  
 d) bei zweigeschossiger Bauweise: max. 2 Wohnungen je Grundstück und Gebäude
- § 3 Anlage einer freizeitanlagen Hecke auf privaten Flächen** (gem. § 9 (1) Nr. 15 und 25 a BauGB)  
 Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Pflanzungen sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher und Bäume gem. Anlage 1, 2, 3 und 4 der Begründung zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Eine Anrechnung auf 4 ist nicht zulässig.
- § 4 Anzupflanzende Bäume**, (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)  
 (1) Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist auf den privaten Baugrundstücken mindestens ein Laubbaum oder ein Obstgehölz zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.  
 (2) Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12 cm in 1 m Höhe oder als wirksamer Stammbruch mit einer Mindesthöhe von 2 m zu pflanzen. Die zu pflanzenden Obstbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artwahl richtet sich nach Angaben der Anlagen 1 und 5 der Begründung.
- § 5 Überschreitung der Grundflächenzahl**, (gem. § 19 (4) BauNVO)  
 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten baulichen Anlagen (Garagen und Nebenanlagen sowie deren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO) um max. 50 % überschritten werden.  
 Diese Überschreitung ist jedoch nur zulässig, wenn Stellplätze sowie Zufahrten zu Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen (i. S. des § 14 BauNVO) mit einem Abflusswert von maximal 0,7 erstellt werden.
- § 6 Ableitung des Oberflächenwassers**, (gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB)  
 (1) Innerhalb der als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Regenrückhaltebecken" gekennzeichneten Fläche ist unter Berücksichtigung des Erhalts von Bäumen gem. § 8 ein naturnah zu gestaltendes Rückhaltebecken für das im WA-Gebiet anfallende Oberflächenwasser anzulegen.  
 (2) Die Böschungen des Rückhaltebeckens sowie die übrigen Freiflächen außerhalb des Beckens sind zu mind. 20% mit standortgerechten, im Naturraum heimischen Gehölzen gem. Pflanzliste der Anlage 6 der Begründung zu bepflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- § 7 Öffentliche Grünfläche** (gem. § 9 (1) Nr. 15 und 25 a und b BauGB)  
 (1) Auf der als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Grünzug" festgesetzten Fläche sind die vorhandenen Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Grünzug" ist eine eingeschossige bauliche Anlage zur Realisierung eines Blockheizkraftwerkes (BHKW) mit einer elektrischen Leistung von max. 600 kW und einer max. Grundfläche von max. 100m² zulässig.  
 (2) Auf der als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Lärmschutzwand" festgesetzten Fläche ist die Errichtung eines 2,50 m hohen Lärmschuttwalls zulässig, wenn dieser mit einer freizeitanlagen Hecke, standortgerechten Sträuchern und Baumhecke gem. Anlage 7 der Begründung begrünt wird. Die Baum- und Sträucherhecke ist zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- § 8 Realisierungszeltpunkt der Kompensationsmaßnahmen**  
 Die in den §§ 3, 4, 6 und 7 genannten Pflanzmaßnahmen sind nach Baubeginn, spätestens jedoch innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Baubeginn auf den jeweiligen Grundstücken, durchzuführen.
- § 9 Lärmschutz innerhalb des festgesetzten WA- Gebiets**  
**Festsetzungen zum Lärmschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**  
 Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes (WA 1) sind aufgrund der vorhandenen Sportfällanlage (Sportplatz Amelinghausen) gegenüber der gemäß DIN 18.005 "Schallschutz im Städtebau" bzw. der 18. BImSchV definierten Orientierungswerte erhöhte Lärmimmissionsniveaus möglich bzw. zu erwarten (Ruhezeiten). Zum Schutz vor den vom Sportplatz hervorgerufenen Lärmimmissionen werden zum Schutz gegen Außenlärm bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (aktiver und passiver Schallschutz).  
 (1) Bei der Bemessung der passiven Schallschutzmaßnahmen sind die im B-Plan dargestellten Lärmpegelbereiche zu beachten. Diesbezüglich wird auf die aktuellen technischen Regelwerke der DIN 4109, der VDI-Richtlinie 2719 bzw. auf die 24. Verordnung zur Durchführung des BImSchV verwiesen. In dem im B-Plan gekennzeichneten Bereich (1) sind bei Schallräumen und Kleinstämmen schalldämmende Lüftungsöffnungen (mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster, die an den straßenzugewandten Seiten angeordnet werden, entsprechenden Einfügungs-Dämpfungsmaß) oder äquivalente Maßnahmen (z.B. Innenbelüftung) vorzuziehen (vgl. DIN 1946).  
 (2) Auf den im B-Plan festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) sind Lärmschutzelemente (Wand oder Wand) zu errichten. Die Höhe der Lärmschutzeinrichtung beträgt 2,5 m. Die Begründung der Lärmschutzeinrichtung bzw. der davon betroffenen Fläche richtet sich nach § 3 der textlichen Festsetzung (Schutzwand siehe Anlagen 1 und 7). Bezugsfläche für die Höhe des Lärmschuttwalles ist die weiträumig angrenzende, geplante öffentliche Verkehrsfläche.  
 (3) Das innerhalb der öffentlichen Grünflächen "Grünzug" zulässige BHKW ist dort schallschaltend auszuführen, dass in Bezug auf die im Westen geplanten WA- Gebiete die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" (tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A)) gewährleistet ist. Im Hinblick auf die vom BHKW ausgehenden Geräuschimmissionen ist im Rahmen der Vorabplanung darzulegen, dass im Bereich der westlich geplanten WA- Gebiete die, für WA-Gebiete einzuhaltenden Geruchswahrnehmungsluftqualitäten von 10 % der Jahresstunden gem. Geruchsimmissionsrichtlinie des Landes Niedersachsen (GIRL) eingehalten werden.

- II. Örtliche Bauvorschriften**, (gem. § 56 NBauO)
- § 1 Räumlicher Geltungsbereich**  
 Der räumliche Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 "Kleines Feld".
- § 2 Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen**  
 (1) Die max. Höhe der baulichen Anlagen wird wie folgt begrenzt:  
 - innerhalb des WA 1 Gebietes: 8,00 m  
 - innerhalb des WA 2 Gebietes: 9,50 m  
 - innerhalb des WA 3 Gebietes: 10,00 m  
 (2) Die max. Sockelhöhe wird auf 0,80 m über der Bezugsfläche festgesetzt. Als Sockelhöhe wird die Oberkante des fertig hergestellten Erdgeschossfußbodens definiert.  
 (3) Bezugsebene ist die Oberkante der zur Erschließung des Grundstückes notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Steigt das Gelände von der Verkehrsfläche zum Gebäude, so darf das o.g. Maß um einen Zuschlag überschritten werden; der zulässige Zuschlag ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Gebäudes und der Bezugsebene.
- § 3 Dächer**  
 (1) Auf den innerhalb des festgesetzten WA Gebietes errichteten Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 26 - 48 Grad zulässig. Publiker sind nur als bereits verestetes Puldach im Sinne eines Satteldaches mit einem gegeneinander versetzten First oder unterschiedlichen Dachneigungen zulässig. Einfache Publiker sind nicht zulässig. Bei Gradstichen ist eine geringere Dachneigung zulässig. Hiervon ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile, Erker, sonstige Dachaufbauten und Wintergärten bis zu einer Grundfläche von 25 qm.  
 (2) Als Farben für die Dachdeckung sind die Farbtöne von "rotbraun", "braun - dunkelbraun" und "schwarzbraun" in Anlehnung an die in § 6 Artikel RAL-Öne zulässig. Für Solarerlemente, Dachfenster und untergeordnete Dachaufbauten sind auch andere, materialbedingte Farben zulässig.  
 (3) Zur fischgrünen Dachdeckung sind gebrannte Tonziegel sowie Betondachsteine zulässig. Glänzend engoberte (mit keramischer Überzugsmasse versehen), reflektierende Dachziegel bzw. -steine, Metallziegel, Faserzement- und Kunststoffdachdeckungen sind nicht zulässig. Gründächer sind hiervon ausgenommen.
- § 4 Einfriedigungen**  
 (1) Die Einfriedigungen der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.  
 (2) Für die Einfriedigung der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur die nachfolgend aufgeführten Materialien zulässig:  
 - Einfriedigungen aus Ziegelmauerwerk (Farbe vgl. § 5),  
 - Einfriedigungen aus Naturstein,  
 - Schritttecken aus Laubgehölzen,  
 - Holzläufe.
- § 5 Farbtöne**  
 Für die in § 3 Abs. 2 festgesetzten Farbtöne sind die genannten Farben zu verwenden. Diese Farben sind aus den nachstehend aufgeführten Farbmuster nach Farbregal RAL 840 HR ableitbar.  
 (1) Für den Farbton "rot - rotbraun" im Rahmen der RAL:  
 2001 - rotorange 3006 - weinrot  
 2002 - blutorange 3009 - oxydrot  
 3000 - feuerrot 3011 - braunrot  
 3002 - kaminirot 3013 - kobaltrot  
 3003 - rubinrot 3016 - korallenrot  
 3004 - purpurrot  
 (2) Für den Farbton "braun-dunkelbraun" im Rahmen der RAL:  
 801 - ockerbraun 8014 - sepabraun  
 8003 - lehmfarben 8015 - kastanienbraun  
 8004 - kupferbraun 8016 - mahagonibraun  
 8007 - reibraun 8017 - schokoladenbraun  
 8008 - olivbraun 8023 - orangebraun  
 8011 - nussbraun 8024 - beigebraun  
 8012 - rotbraun 8025 - blausbraun  
 (3) Für den Farbton "schwarz - anthrazit" im Rahmen der RAL:  
 7016 - anthrazitgrau 9004 - signalfschwarz  
 7021 - schwarzgrau 9011 - graphitschwarz  
 7024 - graublau
- § 6 Ordnungswidrigkeiten**  
 Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baummaßnahme durchführt, lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung entspricht.

### Bauleitplanung der Gemeinde Amelinghausen Landkreis Lüneburg



### Bebauungsplan Nr. 20 Wohngebiet "Kleines Feld"

#### einschl. örtlicher Bauvorschriften

### - Abschrift -

**Maßstab: 1 : 1.000**

**Planungsbüro REINOLD**  
 Raumplanung und Städtebau (IFR)  
 31737 Rinteln - Krankenhäuser Straße 12  
 Telefon 05751 - 9646744 Telefax 05751 - 9646745

**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 Gemeinde Amelinghausen diesen Bebauungsplan Nr. 20 Wohngebiet "Kleines Feld" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen - sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften - als Satzung beschlossen.

**Amelinghausen, den 26.06.2007**  
 gez. Völker  
 Gemeindedirektor

**Aufstellungsbeschluss**  
 Der Gemeinderat hat am 17.07.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.10.2006 ortsüblich bekanntgemacht worden.

**Amelinghausen, den 26.06.2007**  
 gez. Völker  
 Gemeindedirektor

**Planunterlage**  
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung: Amelinghausen  
 Flur: 1 Maßstab: 1:1000.  
 Die Verwertung für nichtlegene 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).  
 Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen, baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 13.12.07).  
 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 13.12.2007**  
 gez. Strunk  
 (Unterschrift)

**Planverfasser**  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom:  
**Planungsbüro REINOLD**  
 Krankenhäuser Straße 12 - 31737 Rinteln  
 Tel. 05751 - 9646744 Fax: 05751 - 9646745

**Rinteln, den 26.06.2007**  
 gez. Reinold  
 Planverfasser

**Öffentliche Auslegung**  
 Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 22.01.2007 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 24.01.2007 ortsüblich bekanntgemacht.  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 07.02.2007 bis 07.03.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

**Lüneburg, den 26.06.2007**  
 gez. Völker  
 Gemeindedirektor

**Satzungsbeschluss**  
 Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.06.2007 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

**Amelinghausen, den 26.06.2007**  
 gez. Völker  
 Gemeindedirektor

**Verletzung der Vorschriften, Mängel der Abwägung**  
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften sowie Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

**Amelinghausen, den \_\_\_\_\_**  
 Gemeindedirektor

**Inkrafttreten**  
 Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 27.09.2007 im Amtsblatt des Landkreises Lüneburg Nr. 10/2007 bekannt gemacht worden.  
 Der Bebauungsplan ist damit am 27.08.2007 in Kraft getreten, bezogen auf den 1. Planungsabschnitt.

**Amelinghausen, den 28.08.2007**  
 gez. Völker  
 Gemeindedirektor