

### PLANZEICHEN nach der PlanzV90

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches (BauGB), §§1 bis 11 der BauNutzungsverordnung (BauNVO))**
  - WA Allgemeine Wohngebiete
  - 2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen
- Mass der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)**
  - 0,3 Grundflächenzahl
  - I Zahl der Vollgeschosse
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)**
  - O Offene Bauweise
  - Nur Einzelhäuser zulässig
  - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)**
  - Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Öffentliche Parkfläche
  - Fußgängerbereich
  - Verkehrsflächenbegleitgrün
  - Verkehrsbenutzter Bereich
- Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)**
  - Grünflächen
  - Öffentlich
- Planungen, Nutzungsregeln, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)**
  - Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - Teilfläche z.B. 1
  - Ausgleichsmaßnahmen
  - Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Öffentlich
  - Privat
- Sonstige Planzeichen**
  - Umgrünung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen, Brandschutz
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  - Entwässerungsmulde

### DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

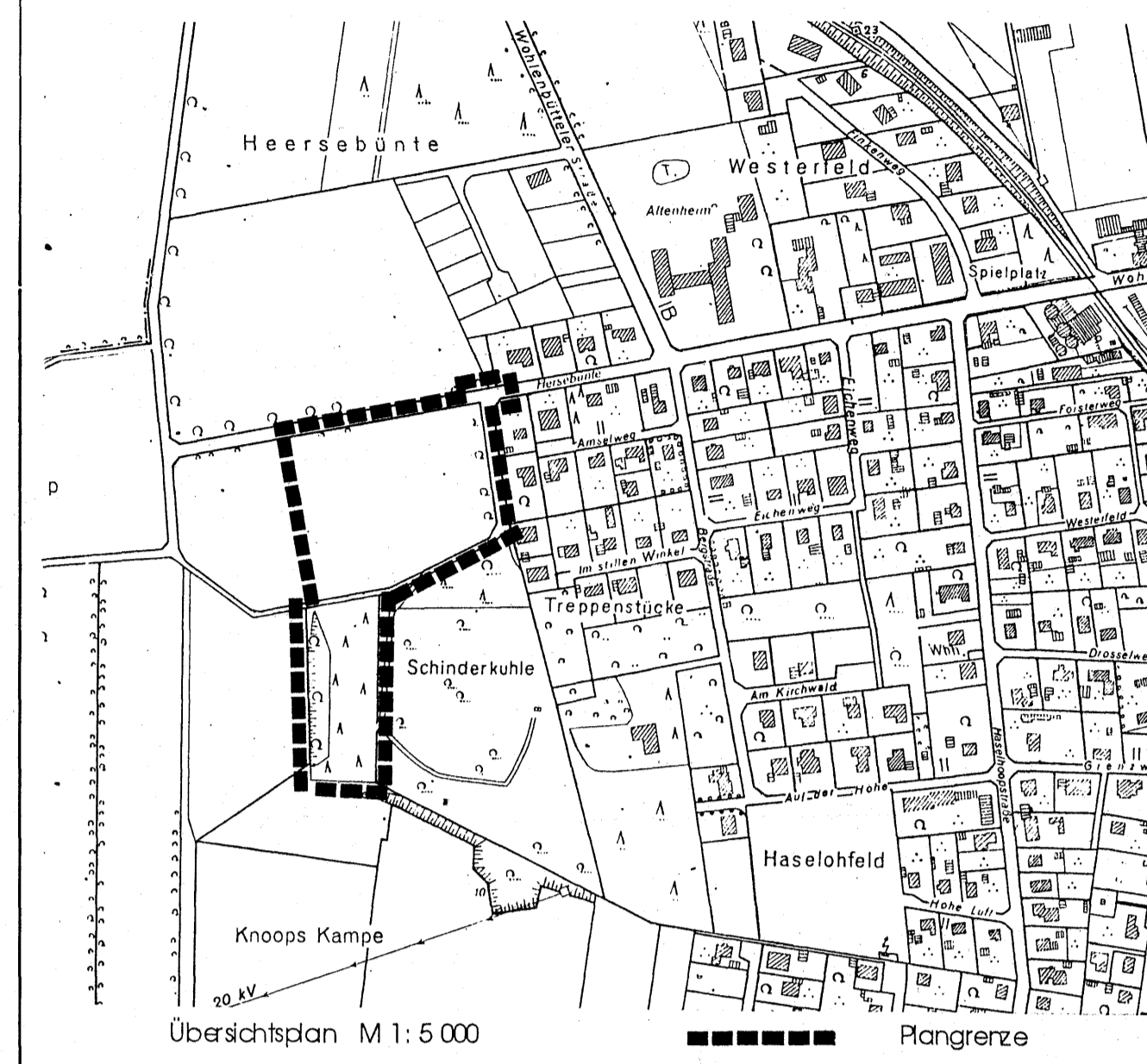
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- Höhenpunkte

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Bauliche Nutzung**
  - Im Allgemeinen Wohngebiet sind die unter § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 4, und 5, BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
  - Die Grundstücksmindestgröße beträgt 900 qm.
  - Die höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude beträgt 2 WE.
  - Die höchstzulässige Traufhöhe beträgt 4,0 m und die höchstzulässige Firsthöhe beträgt 9,0 m gemessen an der Baulinie über vorhandene Terrain (vgl. Skizze, im Anhang der Begründung).
  - Die Höhe des Erdgeschossfußbodens von Gebäuden darf an der Baulinie am höchsten Punkt maximal 10 cm über vorhandene Terrain liegen.
  - Es ist je Wohnung mindestens ein Stellplatz auf dem Grundstück außerhalb der Einbauung anzulegen (vgl. hierzu Skizze im Anhang der Begründung).
  - Die zu den privaten Grundstücksflächen gehörenden 7m breiten Planstreifen zur Eingrünung des Baugelbiets sind bei der Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung nicht anrechenbar.
  - Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, sowie von Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO nicht überschritten werden.
- Verkehr und Erschließung**
  - Die Planstraße ist als verkehrsberuhigte Straße mit geringdimensionierten befestigten Flächen ohne Hochbordausbau.
  - Die verkehrsberuhigten Bereiche sind so zu gestalten, daß die in den Verwaltungsvorschriften zur Straßenverkehrsordnung genannten baulichen Voraussetzungen für die Verkehrsregeln 225 und 226 (Verkehrsberuhigte Bereiche) erfüllt sind. Die durch Gestaltung abgesetzten Gehwegflächen sind überfahrbar auszubauen.
  - Sichtfelder sind von jeglicher Sichtbehinderung über 0,8 m über Fahrbahnkante freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind Einzelbäume.
  - Die Zufahrt zum Plangebiet ist nur in dem dafür vorgesehenen Bereich an der Straße "Hersebunte" zulässig.
  - Die Wohnstraßen, Gehwege, Auffahrten und Stellplätze sind im privaten und öffentlichen Raum in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau (z.B. Pflaster) herzustellen.
- Grünordnung**
  - Zum Schutz des anstehenden Oberbodens ist dieser vor Baueingriffen abzuschließen, fachgerecht zu lagern und nach Baufertigstellung auf den Vegetationsflächen wieder einzubauen.
  - Die innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft durchzuführenden Maßnahmen sind in den folgenden Festsetzungen (Nr. 3 bis 7) formuliert. Die Lage der dort angesprochenen Flächen sind im Detail dem B-Flächenverlauf zu entnehmen.
  - Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Wiese (F1), ist eine Wiesennutzung aus Grün- und Kräutern vorzunehmen. Einzelbäume und Baumgruppen der Filantasterliste I sind zulässig.
  - Die als Wiese festgesetzten Flächen sind naturnah zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Alle Maßnahmen, die dieser Zielsetzung entgegenwirken, wie Düngung, Beweidung und Entwässerung, sind untersagt. Zur Anlage ist eine Saatgutmischung aus einheimischen Stauden, Kräutern und Gräsern zu verwenden. Ein Teilbereich ist ohne Ansaat der natürlichen Vegetationsentwicklung zu überlassen. Die Flächen sind ein- bis zweimal jährlich über teilflächen wechselnd zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren.
  - Sobald die Strukturvielfalt des Feuchtbiosphären Teilfläche F2 gefährdet ist, sind die Gebüsch auszulichten und aufkommende Gehölze innerhalb der Hochstaudenflur zu entfernen.
  - Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Teilfläche (F3), ist eine Aufforstung mit standorttypischen/heimischen Arten vorzunehmen.
  - Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden den Baufächern zugeordnet.
  - Die vorhandenen Gehölze entlang der Straße Hersebunte sind zu erhalten bzw. durch Pflegegehölz oder Aufden-Stock-Setzen und Nachpflanzung zu verjüngen, daß der Charakter einer geschlossenen Reihe entsteht. Für Nachpflanzungen sind nur einheimische Arten zu verwenden, jedoch so, daß der Anteil einer Art 25 % nicht übersteigt.
  - Es sind je Grundstück mindestens 20 m Hecke aus einheimischen Laubgehölzen zu pflanzen. Ein Pflanzabstand in den Reihen von maximal 0,50 m ist einzuhalten. Pflanzentiefe 2 ist beibehalten.
  - Öffnungslose Außenwände über 20 m<sup>2</sup> Fläche sind mit Schling- oder Rankgewächsen zu begrünen. Je 2,0 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Auch Garagen und Carports sind in geeigneter Weise mit Schling- oder Rankgewächsen zu begrünen.

## GEMEINDE AMELINGHAUSEN LANDKREIS LÜNEBURG BEBAUUNGSPLAN NR.9 "HERSEBUNTE" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

*A. Ausfertigung*



### PRÄAMBEL

Auf Grund 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. 9 "Hersebunte" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie dem nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Amelinghausen, den 20.04.1996

*[Signature]* *[Signature]*  
Satzungsleiter Gemeindedirektor

### HINWEISE ZUM VERFAHREN

Rechtsgrundlagen:			
Baugesetzbuch (BauGB)	zuletzt geändert	am 08.12.1986	am 23.11.1994
BauNutzungsverordnung (BauNVO)	zuletzt geändert	am 23.01.1990	am 22.04.1993
Planzeichenverordnung		am 18.12.1990	
Niedersächsische Bauordnung (NbauO)	zuletzt geändert	am 06.06.1986	am 13.07.1995

### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG gem. § 66 NbauO i.V.m. §§ 97 und 98 NbauO

- Gebäude gem. § 2 Abs. 1, 2 und 3 NbauO**
  - Die Außenwände von Hauptgebäuden sind aus Vorrangziegeln in den Farben Rot bis Rotbraun (Herstellerangaben) oder aus Holz in Naturfarben herzustellen. Giebeln und Giebeloberhalb der Traufhöhe können mit Holz verziert werden. Glasbauten oder Wintergärten sind zulässig.
  - Dachneigungen sind zwischen 35 und 48° als Satteldächer herzustellen. Für Walme und Teilwalme sind Neigungen bis zu 60° zulässig.
  - Das Material für die Dachdeckung ist in den Farben Rot bis Rotbraun (Herstellerangaben) auszuführen. Sonnenkollektoren, Photovoltaikplatten u.ä. sowie Dachbegrünung sind zulässig.
  - Dachgauben und/oder Quergiebel sind bis zu einer gesamten Länge von max. 60 % der ihnen zugeordneten Traufbreite zulässig.
  - Die Länge einer einzelnen Gaube und/oder eines einzelnen Quergiebels darf max. 6,0 m betragen.
  - Der Abstand zwischen einzelnen Giebeln und/oder Quergiebeln und Ortsgiebeln muss mindestens 2,0 m betragen. Die gleiche Anforderung gilt für Quergiebel.
  - Die Ausbildung von Dachgauben ist erst ab einer Dachneigung von mindestens 40° zulässig.
- Garagen, Carports und Nebengebäude**
  - Bis zu einer Grundfläche von höchstens 36 qm sind Flachdächer zulässig und die Außenwände sind farblich dem Hauptgebäude anzugleichen oder aus Holz herzustellen. Bei einer größeren Grundfläche sind Dachneigungen und Material der Dachdeckung und der Außenwände des Hauptgebäudes gem. § 4 Abs. 1, 2 und 3 BauNVO zu übernehmen.
- Einfriedungen**
  - Zäune, Mauern und/oder Hecken als Einfriedung der Grundstücke zur Straßenverkehrsfläche sind auf der Grenze nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Die Verwendung von Koniferen (ausgenommen ist die Art Taxus) in Hecken ist unzulässig.
- Ordnungswidrigkeit**
  - Ordnungswidrig handelt, wer dieser Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 10.000,00 DM geahndet werden (§ 91 Abs. 3 und 5 NbauO).

### VERFAHRENSVERMERKE

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Amelinghausen hat in seiner Sitzung am 19.04.1996 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 "Hersebunte" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.05.1996 örtlich bekannt gemacht.

Amelinghausen, den 20.04.1996  
*[Signature]*  
Gemeindedirektor

**Planunterlagen**  
Kartengrundlage: Kartengrundlage für Gemarkung Amelinghausen, Flur 1 und 6  
Maßstab: 1:1000  
Die Verwirklichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 27.11.1985, Nds. GVBl. S. 187), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.11.1989, Nds. GVBl. S. 248).

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 29.01.1996). 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 7.10.1996  
*[Signature]*  
Öffentl. best. Vermessungsamt  
Unterschrift

**Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung wurde ausgearbeitet von  
MEYER ARC LÜNEBURG Büro für Architektur + Städtebau  
Dipl.-Ing. Architekten Heide Meyer, Birgit Meyer-Thaut M. Arch.  
Neuendorferstraße 3, 21339 Lüneburg, Telefon 04131/39021

Lüneburg, den 09.09.96  
*[Signature]*  
Planverfasser

**Öffentliche Auslegung**  
Der Rat der Gemeinde Amelinghausen hat in seiner Sitzung am 19.04.1996 dem Entwurf des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.05.1996 örtlich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und der Begründung haben vom 14.05.1996 bis 03.07.1996 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Amelinghausen, den 20.04.1996  
*[Signature]*  
Gemeindedirektor

**Öffentliche Auslegung mit Einschränkung**  
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Amelinghausen hat in seiner Sitzung am 19.04.1996 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.05.1996 örtlich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und der Begründung haben vom 14.05.1996 bis 03.07.1996 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Amelinghausen, den .....  
Gemeindedirektor

**Vereinfachte Änderung**  
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Amelinghausen hat in seiner Sitzung am 19.04.1996 dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom ..... Gelegenheit zu Stellungnahme bis zum ..... gegeben.

Amelinghausen, den .....  
Gemeindedirektor

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Amelinghausen hat den Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung nach ..... der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.04.1996 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Amelinghausen, den 20.04.96  
*[Signature]*  
Gemeindedirektor

**Anzeige**  
Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 19.04.1996 angezeigt worden.  
Für den Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung wurde eine Veröffentlichung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Lüneburg, den 20.04.96  
Aufsichtsbehörde: *[Signature]*  
Landkreis Lüneburg  
Der Oberbürgermeister

**Beihilfsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Amelinghausen ist in der Vertagung vom ..... (Kz. ....) aufgeführten Auflagen/Maßnahmen/Ausnahmen in seiner Sitzung am ..... beauftragt.  
Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung hat wegen der Auflagen/Maßnahmen vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... örtlich bekannt gemacht.

Amelinghausen, den .....  
Gemeindedirektor

**Inkrafttreten**  
Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist gemäß § 12 BauGB am ..... im Amtsblatt ..... bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Amelinghausen, den .....  
Gemeindedirektor

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

Amelinghausen, den .....  
Gemeindedirektor

**Mängel der Abwägung**  
Innhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung nicht geltend gemacht worden.

Amelinghausen, den .....  
Gemeindedirektor

- |                                  |  |
|----------------------------------|--|
| <b>Pflanzliste 1</b>             | <b>Pflanzliste 2</b>                     |
| Acer composte (Feldahorn)        | Acer composte (Feldahorn)                |
| Acer pseudoplatanus (Bergahorn)  | Berberis juliana (Berberitze)            |
| Acer platanoides (Platanus)      | Buxus sempervirens (Buxbaum)             |
| Berula pendula (Sandbirke)       | Carpinus betulus (Hainbuche)             |
| Berula pubescens (Moortbirke)    | Fagus sylvatica (Rotbuche)               |
| Carpinus betulus (Hainbuche)     | Fagus sylvatica (Rotbuche)               |
| Fagus sylvatica (Rotbuche)       | Ligustrum in Arten und Sorten (Liguster) |
| Fraxinus excelsior (Esche)       | Taxus baccata (Eibe)                     |
| Juglans regia (Walnuss)          | Ulmus campestris (Feldulme)              |
| Malus sylvestris (Wildapfel)     | Ulmus campestris (Feldulme)              |
| Populus tremula (Zitterpappel)   | Ulmus campestris (Feldulme)              |
| Prunus padus (Traubeneiche)      | Ulmus campestris (Feldulme)              |
| Pyrus pyralis (Wildbirne)        | Ulmus campestris (Feldulme)              |
| Quercus petraea (Traubeneiche)   | Ulmus campestris (Feldulme)              |
| Quercus robur (Stieleiche)       | Ulmus campestris (Feldulme)              |
| Sorbus aucuparia (Eberesche)     | Ulmus campestris (Feldulme)              |
| Tilia cordata (Winterlinde)      | Ulmus campestris (Feldulme)              |
| Tilia platyphyllos (Sommerlinde) | Ulmus campestris (Feldulme)              |
| Tilia cordata (Winterlinde)      | Ulmus campestris (Feldulme)              |
| Tilia platyphyllos (Sommerlinde) | Ulmus campestris (Feldulme)              |
| Ulmus campestris (Feldulme)      | Ulmus campestris (Feldulme)              |
| Ulmus glabra (Lime)              | Ulmus campestris (Feldulme)              |
| Ulmus campestris (Feldulme)      | Ulmus campestris (Feldulme)              |

MASSSTAB: 1:1000  
BEARB: RS  
GEZ: SMU  
DAT: 15.05.96  
BLZ: 81/90

MEYER ARC LÜNEBURG  
BÜRO FÜR ARCHITEKTUR + STÄDTEBAU  
DIPLO.-ING. ARCHITECTEN HEIDE MEYER  
UND BIRGIT MEYER-THAUT M. ARCH.  
NEUENDORFERSTRASSE 3 - 21320 LÜNEBURG  
TEL. 04131/39021 - FAX 04131/37474