PLANZEICHEN nach der PlanzV90

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

- WA — Allgemeines Wohngebiet (siehe textl. Festsetzung 1.1)
- 2 WO — Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB) (siehe textl. Festsetzung 1.2)

2. Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0.20 — Grundflächenzahl (siehe textl. Festsetzung 1.4)
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH max 4,50 m — Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe) als Höchstmaß (siehe textl. Festsetzung 1.5)
- FH max 9,00 m — Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe) als Höchstmaß (siehe textl. Festsetzung 1.5)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- E — Nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Richtung der längeren Gebäudeseite

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- R + F — Rad- und Fußweg
- P — Parkplatz
- V — Verkehrsflächenbegleitgrün

9. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

- Grünflächen

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)

- R — Regenrückhalteanlage

13. 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)

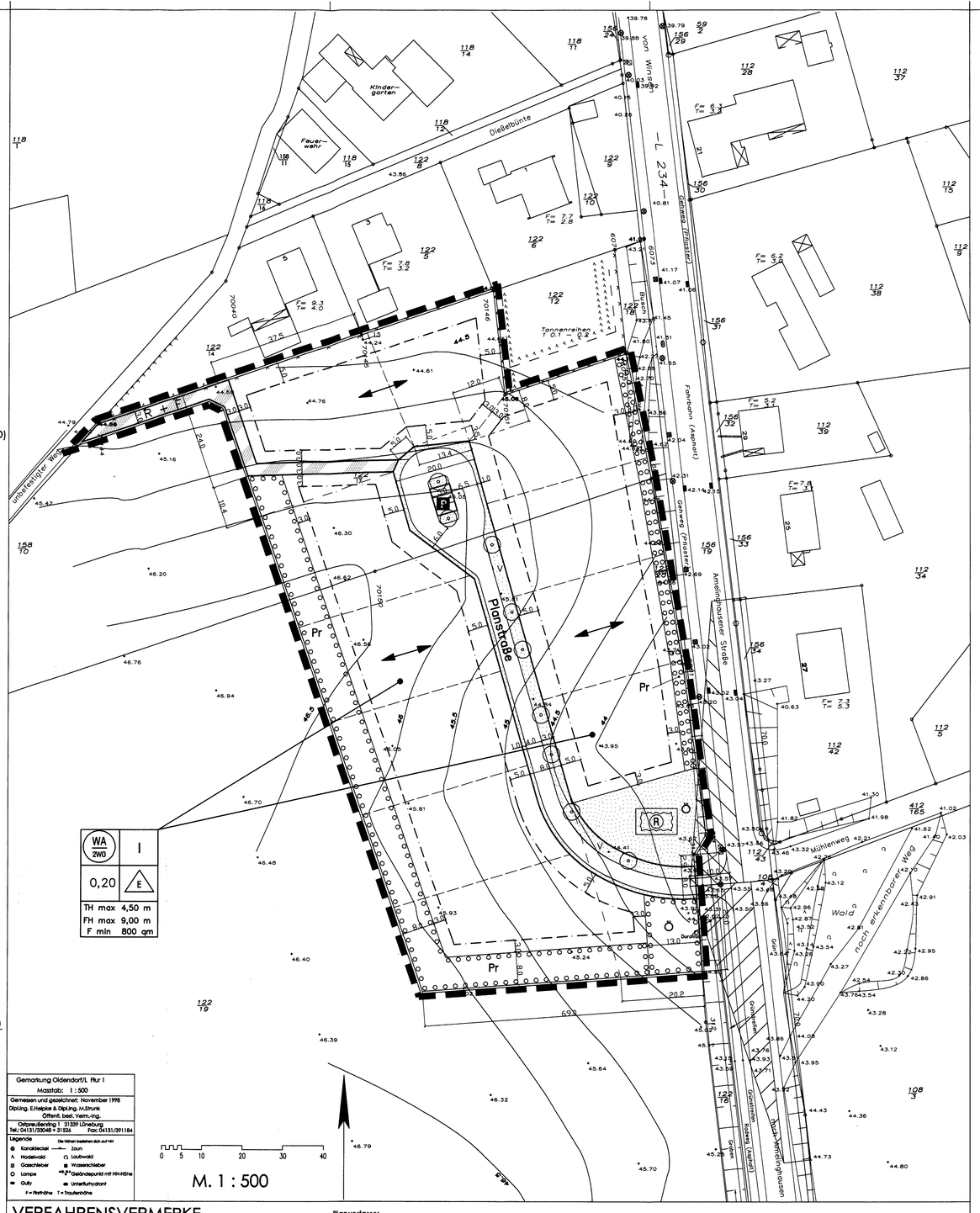
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a) und Abs.6 BauGB)
- Pr — Privat
- Ö — Öffentlich
- Anpflanzungen von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr.25 und Abs.6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)
- F min 800 qm — Mindestgrundstücksgröße (siehe textl. Festsetzung 1.3)

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Flurstücksgrenzen
- 255/8 — Flurstücksnummern
- 46,45 — Höhenangaben
- vorhandene Bebauung
- Böschung
- vorgeschlagene Grundstücksteilungen
- Sichtdreieck



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Bauliche Nutzung

1.1 Das allgemeine Wohngebiet erhält nachstehende Einschränkungen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO)
- Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig.
- Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 In jedem Wohngebäude sind höchstens zwei Wohneinheiten zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1.3 Die Größe von Baugrundstücken muß mindestens 800 qm betragen. Hinweis: Siehe auch textliche Festsetzung 1.4. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

1.4 Bei der Ermittlung der Grundstücksgröße und bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nicht anrechenbar. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

1.5 Die höchstens zulässige Traufhöhe beträgt 4,5 m und die höchstens zulässige Fristhöhe 9,0 m, gemessen an der Bergseite über der gewachsenen Geländeoberfläche (vgl. Skizze im Anhang der Begründung). Hinweis: Zum Geländeauf- und -abtrag siehe textliche Festsetzung zum Bodenschutz. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

1.6 Die Höhe des Erdgeschoßfertigfußbodens von Gebäuden darf an der Bergseite am höchsten Punkt maximal 30 cm über der gewachsenen Geländeoberfläche liegen. Hinweis: Zum Geländeauf- und -abtrag siehe textliche Festsetzung zum Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

2.0 Verkehr

2.1 Im Bereich der Wendeanlage sind drei öffentliche Stellplätze anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

2.2 Auf jedem Grundstück ist je Wohneinheit mindestens 1 Stellplatz außerhalb der Einzäunung anzulegen (vgl. hierzu Skizze im Anhang der Begründung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 u. 11 BauGB)

3.0 Bodenschutz

3.1 Zum Schutz des anstehenden humosen Oberbodens ist dieser vor Baubeginn abzuschieben, vorübergehend fachgerecht auf einem Lagerplatz im Plangebiet zwischenzulagern und nach Baufertigstellung auf den Vegetationsflächen innerhalb des Plangebietes wieder einzubauen. Überschüssiger humoser Oberboden ist auf eine zugelassene Deponie für Mutterboden zu transportieren. Die Durchlässigkeit gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.2 Das vorhandene Geländerelief ist zu erhalten. Geländeauf- und /oder - abtrag ist auf den privaten Grundstücken nur zulässig, wenn es zur Herstellung der Gebäude und der Oberflächenentwässerung unbedingt erforderlich ist. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.0 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

4.1 Der grünordnerische Fachbeitrag ist als Anlage der Begründung Bestandteil des Bebauungsplanes. Einzelheiten zu den nachfolgenden Festsetzungen zu Natur und Landschaft sind dem grünordnerischen Fachbeitrag zu entnehmen. Dies bezieht sich insbesondere auf die Pflanzenarten, Pflanzqualitäten, Pflegemaßnahmen etc. Die nachfolgend festgesetzten Pflanzungen sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz im Verhältnis 1 : 1 anzupflanzen.

4.2 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist ein dichtes Feldgehölz anzulegen. Der Aufbau der Pflanzungen und die Artenzusammensetzung ergeben sich aus dem grünordnerischen Fachbeitrag.

4.3 Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind insgesamt mindestens 9 Laubbäume zu pflanzen. Die Qualität und die Arten sind im grünordnerischen Fachbeitrag beschrieben.

4.4 Je Baugrundstück ist ein hochstämmiger Obstbaum in alten Sorten zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatzpflanzung vorzunehmen.

4.5 Innerhalb und am äußeren zur freien Landschaft hin gelegenen Rand der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Einzäunungen unzulässig. Die zum WA-Gebiet zugewandte Grenze darf eingezäunt werden.

4.6 Die Grünfläche "Verkehrsflächenbegleitgrün" darf für Grundstückszufahrten auf einer Länge von 4,0 m unterbrochen werden.

5.0 Oberflächenentwässerung

5.1 Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird den straßenbegleitenden Sickermulden zugeführt. Von hier gelangt es zur Regenrückhalteanlage, die einen Notüberlauf zum Vorfluter erhält. (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 16 u. 20 BauGB)

5.2 Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück in oberirdischen Sickeranlagen zur Versickerung zu bringen. Für Starkregenereignisse und/oder gefrorenen Boden ist ein Überlauf zu den straßenbegleitenden Mulden zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 u. 20 BauGB i.V.m. § 14 NBauO)

5.3 Die Regenrückhalteanlage ist unter ökologischen Gesichtspunkten herzustellen und fachgerecht zu bepflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 u. 20 BauGB)

6.0 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a i.V.m. § 135a u. 135b BauGB)

6.1 Den Eingriffen auf den öffentlichen Verkehrsflächen werden die Maßnahmen auf der öffentlichen Grünfläche (Regenrückhalteanlage) sowie die Maßnahmen auf der öffentlichen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zugeordnet.

6.2 Den Eingriffen auf den WA-Gebietsflächen werden alle übrigen Maßnahmen auf den privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im gleichen Verhältnis zugeordnet. Maßstab für die Eingriffe ist die nach der GRZ ermittelte versiegelbare Fläche.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß
Der Rat der Gemeinde Oldendorf/Luhe hat in seiner Sitzung am 13.08.1998 die Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.09.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Oldendorf, den 28.06.1999 — gez.: G. Rund, Bürgermeister

Planunterlage
Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte für Gemarkung Oldendorf/Luhe, Flur 3
Maßstab: 1 : 500

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, 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 November 1998). 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 10.06.1999

Öffentl. best. Vermessungs-Ing. — gez.: M. Strunk, Unterschrift

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und der Grünordnerische Fachbeitrag wurden ausgearbeitet von

MEYER ARC LÜNEBURG Büro für Architektur + Städtebau
Neuetorstraße 3, 21339 Lüneburg, Telefon 04131/243060

Lüneburg, den 14.06.1999 — gez.: H. Meyer, Planverfasser

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Oldendorf hat in seiner Sitzung am 17.12.1998 dem Entwurf des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und der Begründung haben vom 22.02.1999 bis 23.03.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Oldendorf, den 28.06.1999 — gez.: G. Rund, Bürgermeister

Satzungsbeschluß
Der Rat der Gemeinde Oldendorf hat den Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.05.1999 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Oldendorf, den 28.06.1999 — gez.: G. Rund, Bürgermeister

Inkrafttreten
Die Bekanntmachung des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.07.1999 im Amtsblatt LK Lüneburg 8/1999 erfolgt.
Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist damit am 15.07.1999 rechtsverbindlich geworden.

Oldendorf, den ..... — ..... Bürgermeister

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

Oldendorf, den ..... — ..... Bürgermeister

Mängel der Abwägung
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Oldendorf, den ..... — ..... Bürgermeister

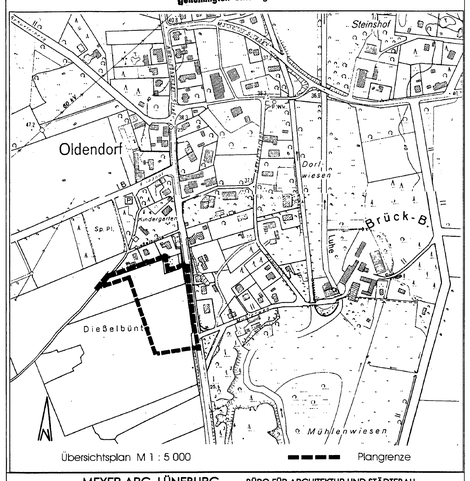
GEMEINDE OLDENDORF / LUHE

LANDKREIS LÜNEBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 5

"DIESSELBÜNTE"

mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung



MEYER ARC LÜNEBURG · BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU

PRÄAMBEL

Aufgrund § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Oldendorf diesen Bebauungsplan Nr. 5 "Dießelbünte" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

Oldendorf, den 28.06.1999

..... Ratsvorsitzender — ..... Siegel — gez.: G. Rund, Bürgermeister

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

Aufgrund des § 56 i.V.m. §§ 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 "Dießelbünte" nachfolgende besondere Anforderungen an die Gestaltung gestellt.

1.0 Gebäude

1.1 Gebäude sind mit Außenwänden von mindestens 2,0 m Höhe herzustellen, die zu einem Anteil von mindestens 30 % an der Gesamtfläche in den Farben Rot bis Rotbraun bestehen müssen. Glasanbauten und Wintergärten sind zulässig.

1.2 Dächer sind mit Neigungen zwischen 30° und 48° herzustellen, für die Ausbildung von Walmen und Krüppelwalmen auch bis zu 55°. Das Material für die Eindeckung von Dachflächen ist in den Farben Rot bis Rotbraun oder Mittelgrau zulässig. Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen, Dachbegrünungen und Reetdächer sind zulässig.

1.3 Dachgauben und Quergiebel sind bis zu einer gesamten Länge von maximal 50 % der ihnen zuzuordnenden Gebäudelänge zulässig. Die Länge einer einzelnen Gaube und eines einzelnen Quergiebels darf maximal 6,0 m betragen. Zwischen Dachgauben und zwischen Dachgauben und Quergiebeln sind Abstände von mindestens 2,0 m und von Giebeln mit Dachgauben und Quergiebeln ist ein Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten.

1.4 Bis zu einer Grundfläche von höchstens 36 qm ist die Gestaltung frei wählbar. Bei einer Grundfläche von mehr als 36 qm gelten die oben genannten Bauvorschriften. Zur Bestimmung der maßgeblichen Grundfläche werden die Flächen mehrerer eigenständiger Gebäude zusammen addiert, wenn die Gebäude aneinander grenzen.

2.0 Einfriedungen

2.1 Zäune, Mauern und/oder Hecken als Einfriedung der Grundstücke zur Straßenverkehrsfläche sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

3.0 Ordnungswidrigkeit

3.1 Ordnungswidrig verhält sich, wer dieser Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 100.000,-- DM geahndet werden (§ 91 Abs. 3 und 5 NBauO).

HINWEISE ZUM VERFAHREN

1.0 Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB)	in der Neufassung vom 27.08.1997
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)	vom 23.01.1990
	zuletzt geändert am 22.04.1993
- Planzeichenverordnung (PlanzVO)	vom 18.12.1990
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)	vom 15.06.1995

2.0 Vermaßung:
Die graphischen Festsetzungen sind in der Planzeichnung nicht vollständig vermaßt (insbesondere gekrümmte Linien), da wegen der Vielzahl der notwendigen Maße der Plan nicht lesbar wäre. Die Planung liegt jedoch in digitaler Form vor, so daß für alle Punkte Gauß-Krüger-Koordinaten vorhanden sind, die vom ÖbVI eindeutig in die Örtlichkeit übertragen werden können.
In der Planzeichnung können Maße abgegriffen werden.

S: \Oldendor\B5\2301ent — Bl.Gr.107x80 — gez. Scho