

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 Ehlbeck diesen Bebauungsplan Nr. 2 "Finkenberg" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen - sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung - als Satzung beschlossen.

Ehlbeck, den 30.04.2003
gez. i.V. Winkelmann
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.04.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.06.2002 ersichtlich bekanntgemacht.

Ehlbeck, den 30.04.2003
gez. i.V. Winkelmann
Bürgermeister

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Az.: Flur 7 und 9, Maßstab: 1:1000. Die Verriefelung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13, Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 27.1985 - Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen, baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 01.08.2002). 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 26.01.2005
gez. Strunk
Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom:
Planungsbüro Matthias Reinold
Kleinenwiesen 35 - 31840 Hess. Oldendorf
Tel. 05152 - 1566 Fax: 05152 - 51857

Hess. Oldendorf den 30.04.2003
gez. Reinold
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Bürgermeister der Gemeinde hat am 11.11.2002 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 12.11.2002 ersichtlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 22.11.2002 bis 27.12.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ehlbeck, den 30.04.2003
gez. i.V. Winkelmann
Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurden nach der öffentlichen Auslegung geändert und erneut 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 20.03.2003 ersichtlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 02.04.2003 bis 16.04.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ehlbeck, den 30.04.2003
gez. i.V. Winkelmann
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.04.2003 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ehlbeck, den 30.04.2003
gez. i.V. Winkelmann
Bürgermeister

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 BauGB am angezeigt worden.
Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde gem. § 11 Abs. 3 BauGB unter Auflagen/ Maßgaben nicht geltend gemacht.

den
Az:
den

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom (Az:) aufgeführten Auflagen/ Maßgaben/ Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.
Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/ Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am ersichtlich bekanntgemacht.

den

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 21.06.2004 ersichtlich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 21.06.2004 wirksam geworden.

Ehlbeck, den 08.02.2005
gez. i.V. Winkelmann
Bürgermeister

Verfahrens- und Formvorschriften

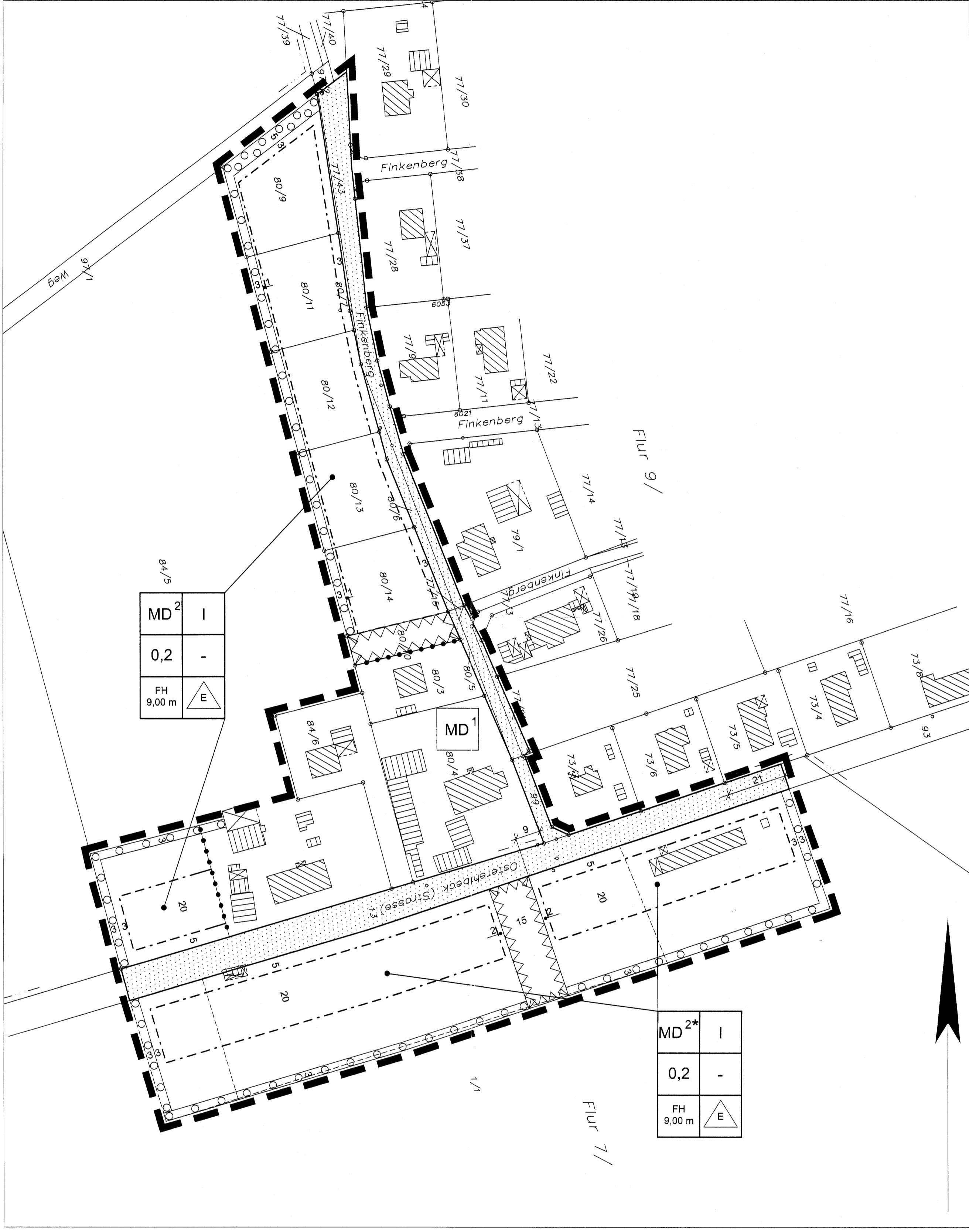
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

den

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der Änderung/ Ergänzung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

den



Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB
MD Dorfgebiete (siehe § 1 der textl. Festsetzung)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB
0,2 Grundflächenzahl
1 Zahl der Vollgeschosse
FH = 9,00 m Firsthöhe = 9,00 m

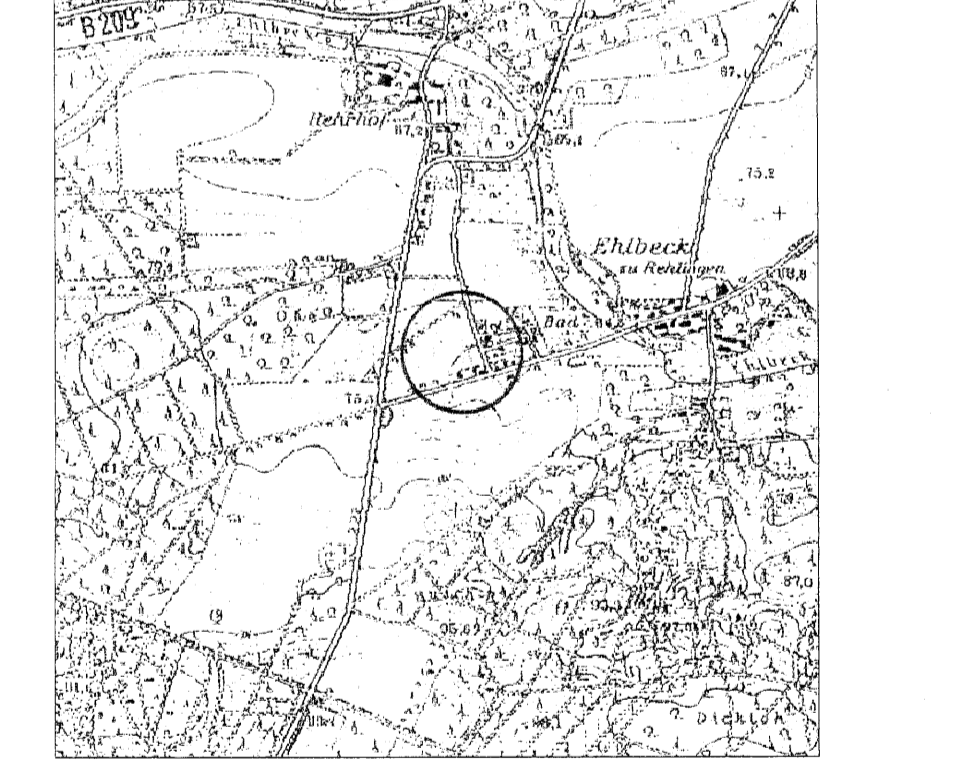
BAUWEISE, BAUGRENZE § 9 (1) Nr. 2 BauGB
Offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN § 9 (1) Nr. 2 BauGB
Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
Baugrenze

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) Nr. 26a und (6) BauGB
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Übersichtsplan Maßstab 1 : 25.000



Kartengrundlage: Topographische Karte 1:25.000

Textliche Festsetzungen

I. Bodenrechtliche Festsetzungen

§ 1 Bauliche Nutzung

(1) Innerhalb des festgesetzten MD1-Gebietes sind bauliche Anlagen für die Haltung von Schweinen und Rindern und in bezug auf die Geruchsemissionen vergleichbare Tierarten im Umfang von mehr als 5 Grovieheinheiten nur als Ausnahme und nur unter der Voraussetzung zulässig, dass bauliche und technische Vorkehrungen sicherstellen, dass die von diesen Anlagen ausgehenden luftverunreinigenden Stoffe das Wohnen nicht stören.

(2) Innerhalb des festgesetzten MD2/MD2* - Gebietes sind Nutzungen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1, 4, 6, 7, 8 und 9 sowie Abs. 3 BauNVO unzulässig.

§ 2 Begrenzung der Anzahl der Wohnungen
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird innerhalb der festgesetzten MD2/MD2* - Gebiete die Anzahl der Wohnungen je Gebäude und Grundstück auf 2 begrenzt.

§ 3 Grundstücksgröße
Innerhalb des Baubereiches werden die Grundstücksgrößen als Mindestgrundstücksgröße wie folgt festgesetzt:
- MD2* Gebiet: 1.250 qm
- MD2-Gebiet: 1.100 qm

§ 4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(1) Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ist eine Strauchhecke anzulegen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die entsprechenden Sträucher und Bäume im o. g. Sinne sind der Anlage 1 der Begründung dieses Bebauungsplanes zu entnehmen.

(2) Im Bereich der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzungen sind, mit einer Pflanzdichte von einer Pflanze pro qm und mind. 2 Stück, höchstens 5 Stück einer Art, so anzulegen und zu pflegen, daß sich ein artenreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann (vgl. Anlage 2 der Begründung). Die Anpflanzungen auf den Grundstücken sind zugleich mit der Umgestaltung der Flächen (erstmalige gärtnerische Anlegung der unbebauten Grundstücksflächen) anzulegen.

§ 5 Durchgrünung des Plangebietes

(1) Je angefangene 400 qm 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.

(2) Die zu pflanzenden Bäume müssen als Hochstamm mit einem Stammumfang von 14 cm in 1m Höhe oder als wirksamer Stammstuch mit einer Mindesthöhe von 2 m gepflanzt werden. Hinsichtlich des Pflanzzeitpunktes gilt § 4 Abs. 2 Satz 3 der textlichen Festsetzungen entsprechend.

§ 6 Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers

Innerhalb der festgesetzten MD2/MD2* -Gebiete ist das auf den befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen zurückzuhalten. Es darf nur die natürliche Abflussspende des derzeit unbebauten Geländes an die Vorflut abgegeben werden. Die erforderliche Rückhaltekapazität muss mindestens 2,5 qm je 100 qm versiegelte Fläche betragen.

§ 7 Begrenzung der Bodenversiegelung auf Gehwegen, Zufahrten, Stellplätze und Garagenzufahrten

Zufahrten zu Garagen und Stellplätze sowie nicht überdachte Stellplätze und Gehwege sind so anzulegen, daß eine Versickerung von Oberflächenwasser (Regenwasser) gewährleistet ist. Der Anteil der voll versickerungsfähigen Fläche (z.B. Pflasterfugen) muss mindestens 20 % betragen.

§ 8 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 Abflusswert von max. 0,7 hergestellt werden.

§ 9 Interne Kompensation

Die in den §§ 4 - 6 genannten textlichen Festsetzungen und die damit verbundenen Maßnahmen werden als interne Kompensationsmaßnahme zum Ausgleich der durch diesen Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft wirksam.

§ 10 Externe Kompensation

Auf die Grundlage des § 1 a BauGB wird auf dem Flst. 65/1, Flur 9, Gemarkung, eine mindestens 6.000 qm umfassende Strauchbühne eine Fläche angelegt. Die Kompensationsmaßnahmen sind spätestens zwei Vegetationsperioden nach Beginn der Baumaßnahmen durchzuführen.

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.

II. Gestaltungsvorschriften

§ 1 Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift erstreckt sich auf das MD2/MD2*-Gebiet.

§ 2 Dächer

Auf den innerhalb des festgesetzten MD2/MD2* - Gebietes errichteten Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 28 - 48 Grad zulässig. Pultdächer sind nicht zulässig. Bei Grunddächern (Grasdächern) ist eine geringere Dachneigung zulässig.

Als Farböne für die Dachdeckung sind die Farben "rot-rotraum" und "braun-dunkelbraun" zulässig (siehe § 4 Abs. 1 und 2). Für Solarelemente, Gründächer und Dachfenster sind auch andere, materialbedingte Farben zulässig.

§ 3 Firsthöhe

(1) Innerhalb des MD2/MD2*-Gebietes wird die Höhe der baulichen Anlagen auf max. 9,0 m Firsthöhe begrenzt.

(2) Bezugsene im Sinne dieser Satzung ist die zur Erschließung des Grundstückes notwendige öffentliche Verkehrsfläche. Steigt das Gelände von der Verkehrsfläche zum Gebäude, so dürfen die o.g. Maße 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 Bezugsene. Maßgeblich ist die der Bezugsene zugewandte mittlere Frontbreite der geplanten baulichen Anlage.

(3) Bei Mansarden und Walmdächern ist die Firsthöhe maßgebend, die sich aus der theoretisch vorliegenden Firsthöhe bis zur Giebelaußenwand ergibt.

§ 4 Farböne

Für die in § 2 festgesetzten Farböne sind die in Absatz 1 und 2 genannten Farben zu verwenden. Diese Farben sind aus den nachstehend aufgeführten Farmpostern nach Farbregister RAL 840 HR ablesbar.

- (1) Für den Farbton "rot - rot-braun" im Rahmen der RAL:
2001 - rotorange 3005 - weinrot
2002 - blutorange 3009 - ovydrot
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 - sепalbraun
8003 - lehmьbraun 8015 - kastanienbraun
8004 - kupferbraun 8016 - mahagonibraun
8007 - rehrьbraun 8017 - schokoladenbraun
8008 - ölbraun 8023 - orangebraun
8011 - rufьbraun 8024 - beigebraun
8012 - rotbraun 8025 - blaßbraun

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 bis 4 dieser örtlichen Bauvorschriften entspricht.

Bauleitplanung der Gemeinde Rehlingen

Landkreis Lüneburg - Regierungsbezirk Lüneburg

**B-Plan Nr. 2
"Finkenberg"
OT Ehlbeck**

einschl. örtlicher Bauvorschriften

- Abschrift -

Maßstab: 1 : 1.000

Planungsbüro Matthias Reinold
Dipl.- Ing. für Raum- und Stadtplanung IFR/SRL
31840 Hess. Oldendorf - Kleinenwiesen 35
Telefon 05152 - 1566 Telefax 05152 - 51857