

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 Rehlingen diesen Bebauungsplan Nr. 3 "Ehlbecker Weg" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften - als Satzung beschlossen.

Rehlingen, den 23.11.2004

gez. R. Mülhausen

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 12.05.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Rehlingen, den 23.11.2004

gez. R. Mülhausen

Bürgermeister

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Az.: Gemarkung: Rehlingen
Flur: 12 Maßstab: 1:1000
Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (§ 5 Abs. 3 des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.2.2002 - Nds. GVBl. Nr. 12003 S. 6)
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen, baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 01.08.2004)
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

(Unerschr.)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro Matthias Reinold
Krankenlehger Straße 12 - 31737 Rinteln
Tel. 05751 - 9646744 Fax: 05751 - 9646745

Rinteln, den 23.11.2004

gez. Reinold

Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Bürgermeister hat am 05.07.2004 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 05.07.2004 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 19.07.2004 bis 20.08.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rehlingen, den 23.11.2004

gez. R. Mülhausen

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.10.2004 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes 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 wurde am 21.10.2004 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 29.10.2004 bis 15.11.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rehlingen, den 23.11.2004

gez. R. Mülhausen

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.11.2004 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rehlingen, den 23.11.2004

gez. R. Mülhausen

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.:

Beitriffsbeschluss

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

..... den

Az.:

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 06.12.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 06.12.2004 wirksam geworden.

Rehlingen, den 08.02.2005

gez. R. Mülhausen

Bürgermeister

Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel der Abwägung

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 des Baugesetzbuches i. d. F. v. 20.07.2004 bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, ist eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächenutzungsplanes, und sind nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Rehlingen, den

Bürgermeister



WA	I
0,15	-
-	E

WA	I
0,15	-
-	E

Planzeichenerklärung

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

WA Allgemeines Wohngebiet

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

0,15 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse

BAUWEISE; BAUGRENZE § 9 (1) Nr. 2 BauGB

E nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Strassenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB

Öffentliche Grünfläche

Öffentliche Grünfläche mit Straßenbegrenzungslinie

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Regenrückhaltebecken

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT § 9 (1) Nr. 18 u. (6) BauGB

Flächen für die Landwirtschaft

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 (1) Nr. 25a und (6) BauGB

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

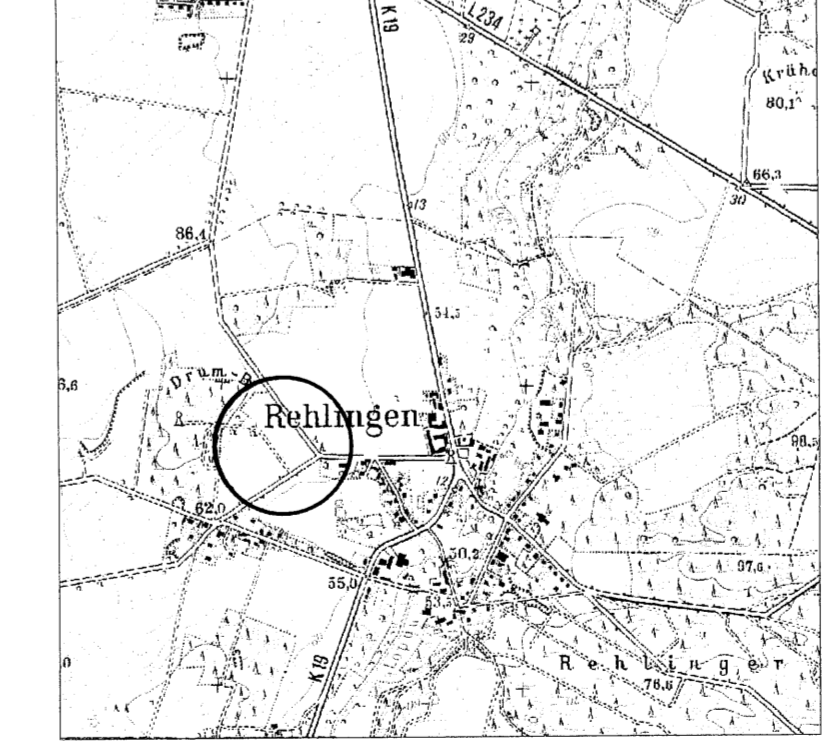
SONSTIGE PLANZEICHEN § 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB

Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungs-berechtigten zu belastenden Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Übersichtsplan Maßstab 1 : 25.000



Kartengrundlage: Topographische Karte 1:25.000 Blatt Nr. 2527
Herausgeber: Landesvermessung und Geoinformation Niedersachsen

Textliche Festsetzungen

I. Bodenrechtliche Festsetzungen

§ 1 Bauliche Nutzung

Innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 4 BauNVO ausgeschlossen:
- Gartenbauernbe
- Tankstellen

§ 2 Grundstücksgröße

Innerhalb des WA-Gebietes werden die Grundstücksgrößen als Mindestgrundstücksgröße mit min. 1.200 qm festgesetzt.

§ 3 Begrenzung der Anzahl der Wohnungen

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

§ 4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(1) Die im Plan festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist linienhaft mit Ostbäumen zu bepflanzen. Um die Transparenz der Pflanzung zu wahren, soll der Pflanzabstand nicht zu dicht gewählt werden.

(2) Der erforderliche Pflanzabstand der Obstgehölze variiert je nach Baumart, z.B. Apfel: 10 bis 14 m, Birne 8 bis 12 m, Kirsche 12 bis 16 m, Pflaume 8 bis 10 m. Die Bepflanzung soll mit vorwiegend regionalen alten Obstsorten (siehe Anlage zur Begründung) oder anderen geeigneten Sorten erfolgen. Als Unkraut ist eine artenreiche standortgerechte Wildkräuterbrache (möglichst geringer Gräseranteil) zu wählen, die 1 bis 2 mal pro Jahr (etwa Juli und Oktober) gemäht wird.

§ 5 Durchgrünung des Plangebietes

(1) Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist ein Laubbäum 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 Stammbusch mit einer Mindesthöhe von 2 m gepflanzt werden.

§ 6 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 Abflussabwurf mit max. 0,7 hergestellt werden.

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

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

§ 8 Ableitung des Oberflächenwassers / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(1) Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist ein Rückhaltebecken mit variierenden Böschungseignungen für die Ableitung des im WA-Gebiet anfallenden Oberflächenwassers anzulegen bzw. zulässig.

(2) Auf der im B-Plan festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind auf den nicht von dem Regenrückhaltebecken eingenommenen Flächen Sukzessionsflächen anzulegen. Innerhalb der Fläche sind frei wachsende Sträucher zu pflanzen. Die vorgenommenen Anpflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Baumenteil sollte mindestens 30 % betragen.

§ 9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf der Grundlage der im B-Plan festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist je 100 m² ein Obstbaum zu pflanzen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von min. 7-8 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen. Die Artenauswahl richtet sich nach der Anlage 2 der Begründung. Hinsichtlich der Pflanzqualitäten und Unterpflanzung wird auf § 4 Abs. 2 verwiesen.

§ 10 Realisierungszeitpunkt der Kompensationsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

Die in den §§ 4 und 5 genannten Pflanzmaßnahmen sind nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken und die in § 9 genannten Kompensationsmaßnahmen nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen auf den dafür vorgesehenen Flächen auszuführen. Die genannten Kompensationsmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Baubeginn, fertigzustellen.

II. Gestaltungsvorschriften

§ 1 Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften erstreckt sich auf das im B-Plan Nr. 3 festgesetzten WA-Gebiet.

§ 2 Firsthöhe

(1) Innerhalb des WA-Gebietes wird die Höhe der baulichen Anlagen auf max. 9,50 m begrenzt.

(2) Bezugs Ebene im Sinne dieser Satzung ist die zur Erschließung des Grundstückes notwendige 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 der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Gebäudes und der Bezugsebene. Maßgeblich ist die der Bezugsebene zugewandte mittlere Frontbreite der geplanten baulichen Anlage.

§ 3 Dächer

(1) Auf den innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes errichteten Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 35 - 48 Grad zulässig. Putzdächer sind nicht zulässig. Bei Grasdächern ist eine geringere Dachneigung zulässig. Hiervon ausgenommen sind untergeordnete Gebäude, Erker, sonstige Dachaufbauten und Wintergärten bis zu einer Grundfläche von 25 qm.

(2) Als Farbtöne für die Dachdeckung ist die Farbe "rot-robraun" bis "braun-dunkelbraun" zulässig. Für Solarelemente und Dachfenster sind auch andere, materialbedingte Farben zulässig.

§ 4 Einfriedigungen

(1) Einfriedigungen der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überlegen.

(2) Für die Einfriedigung der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur die nachfolgend aufgeführten Materialien zulässig:
- vertikal gegliederte Holzläufe
- Einfriedigungen aus Ziegelmauerwerk (Farbe vgl. § 6)
- Einfriedigungen aus Naturstein
- Hecken aus Laubgehölzen

§ 5 Außenwände

Als Material für die bestimmenden Ansichtsfächen der Hauptbaukörper sind zulässig:
1. Sichtmauerwerk,
2. Putz und
3. Holz

Materialien und Konstruktionen, die andere vortauschen sind unzulässig. Als Farbtöne für Außenwände sind die Farbtöne "gelb" und "rot - robraun" sowie naturfarbenes Holz zulässig. Konstruktives Fachwerk ist in den Farbtönen braun und anthrazit zulässig.

§ 6 Farbtöne

Für die in §§ 3 bis 5 festgesetzten Farbtöne sind die genannten Farben zu verwenden. Diese Farben sind aus den nachstehend aufgeführten Farbmuster nach Farblegister RAL 840 HR ableitbar.

(1) Für den Farbton "rot - robraun" im Rahmen der RAL:

2001 - rotorange	3005 - weinrot
2002 - blutorange	3009 - oydrot
3000 - feuerrot	3011 - braunrot
3002 - kamminrot	3013 - tomatenrot
3003 - rubinrot	3016 - korallenrot
3004 - purpurrot	

(2) Für den Farbton "gelb" im Rahmen der RAL:

1001 - beige	1002 - sandgelb
1005 - honiggelb	1011 - braungelb
1014 - elfenbein	1015 - hellelfenbein
1024 - ockergelb	

(3) Für den Farbton "braun-dunkelbraun" im Rahmen der RAL:

8001 - ockerbraun	8014 - sepia Braun
8003 - lehnbraun	8015 - kastanienbraun
8004 - kupferbraun	8016 - mahagonibraun
8007 - rehraun	8017 - schokoladenbraun
8008 - olivbraun	8023 - orangebraun
8011 - rußbraun	8024 - beigebraun
8012 - robraun	8025 - blaßbraun

§ 7 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 dieser örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung entspricht.

Bauleitplanung der Gemeinde Rehlingen
Landkreis Lüneburg - Samtgemeinde Amelinghausen

B-Plan Nr. 3
"Ehlbecker Weg"
einschl. örtlicher Bauvorschriften

- Abschrift -

Maßstab: 1 : 1.000

Hinweis:
Dieser B-Plan ist auf der Grundlage der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 - Inkrafttreten am 27.01.1990, zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 BGBl. I S. 486) erstellt worden.

Planungsbüro Matthias Reinold
Dipl.-Ing. für Raum- und Stadtplanung IFR/SRL
31737 Rinteln - Krankenlehger Straße 12
Telefon 05751 - 9646744 Telefax 05751 - 9646745