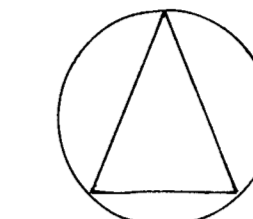


PLANZEICHENERKLÄRUNG

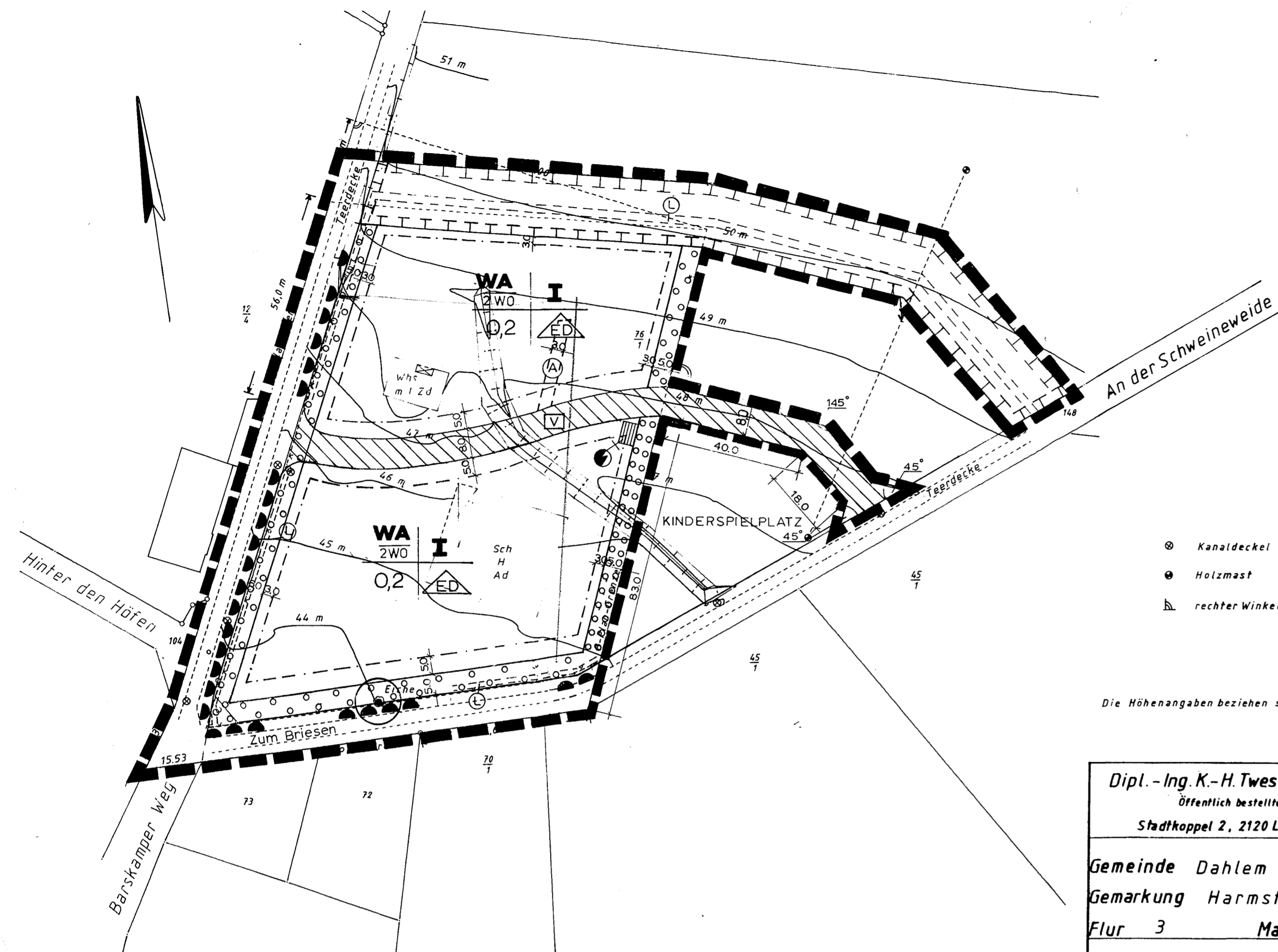
GEMEINDE DAHLEM BEBAUUNGSPLAN NR.3 BARSKAMPER WEG ORTSTEIL HARMSTORF LANDKREIS LÜNEBURG

M. 1:1000

STAND: 17.05.95



ENTWURF



- ⊙ Kanaldeckel
- ⊙ Holzmast
- ⊙ rechter Winkel

Die Höhenangaben beziehen sich auf NN

Dipl.-Ing. K.-H. Twesten · Dipl.-Ing. M. Leptien
Öffentlich bestellte Vermessungs- Ingenieure
Stadtkoppel 2, 2120 Lüneburg, Tel. 04131/81041

Gemeinde Dahlem
Gemarkung Harmstorf
Flur 3 Maßstab 1:1000

Stand vom 4.1.1993 Gesch.-B.Nr. 922403

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig. (BauNVO § 1 Abs. 6 Nr. 1)
2. Die Höhe der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses, gemessen in der Mitte des Gebäudes, darf maximal 0,50 m über der Höhe des heute vorhandenen Geländes liegen. (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 2)
3. Das Errichten von Garagen und Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO ist nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 2)
4. Pro Wohngebäude ist nur eine Zu-/Ausfahrt von max. 4,0 m Breite zulässig. Diese dürfen auch in Teilbereichen über die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern führen, falls eine Erschließung über den verkehrsberuhigten Bereich nicht möglich ist (s. Angaben in der Planzeichnung). (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 11)
5. Grundstückszufahrten, Stellplätze und sonstige Grundstücksbefestigungen sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mind. 30% Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen o.ä.) zulässig. (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20)
6. Bei der Herstellung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist die Bodenversiegelung auf eine Breite von max. 4,0 m zu begrenzen. Die Straßenseitenräume sind landschaftsgerecht zu bepflanzen. Ferner sind sie zumindest einseitig mit standortheimischen, großwüchsigen Laubbäumen (z.B. Winterlinde, Stieleiche) zu bepflanzen. Dabei sind die Bäume in einem Abstand von max. 15 m zu pflanzen und zu erhalten. Bei Abgängigkeit sind die Bäume in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25)
7. Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind die Niederschlagswasser von den Dächern der Baukörper und von den befestigten Flächen nach Möglichkeit im Plangebiet zurückzuhalten und dort ordnungsgemäß zu versickern. Niederschlagswasser, das hier nicht zur Versickerung gebracht werden können, sind dem südlich gelegenen Teich (Feuerlöschteich) zuzuführen. (BauGB § 1 Abs. 5 Nr. 7, § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. NNatG § 1 und 2 Nr. 1,2,3,4,6)
8. Im Allgemeinen Wohngebiet ist außerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern pro angefangene 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer, hochstämmiger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum (siehe Anlage zur Begründung) zu pflanzen und zu erhalten. Bei Abgängigkeit sind die Gehölze in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25)
9. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen in Reihen, z.B. als Grundstückseinfriedung, ist nicht zulässig. (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20)
10. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist pro angefangene 10 m Grenzlänge ein großwüchsiger Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen und zu erhalten. Zusätzlich sind hier standortheimische Laubgehölze und Obstgehölze zu pflanzen. Ausgenommen hiervon sind die Bereiche, in denen die Oberflächenwassermulde liegt. Die Mulde ist mit einer krautreichen Grasansaat als Initialsaat zu versehen und unter Wahrung ihrer Zweckbestimmung extensiv zu pflegen. (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25)
11. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist wie folgt auszubilden:
An der Grenze entlang des Allgemeinen Wohngebietes ist ein ca. 6,0 m breiter Erdwall dicht mit standortheimischen Laub- und Obstgehölzen zu bepflanzen mit vereinzelt großwüchsigen Laubbäumen als Überhälter (siehe Anlage zur Begründung). Die Sträucher sind dabei in einem Abstand von 1 m x 1 m zu pflanzen, die Überhälter in einem Abstand von 15 bis 20 m. Die gepflanzten Gehölze sind zu erhalten und bei Abgängigkeit in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Ziel ist die Entwicklung einer Wallhecke. Es sind nur extensive Pflegemaßnahmen zulässig. Eine Einfriedung dieser Pflanzfläche ist nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Wildschutzzäune mit kurzer Haltbarkeitsdauer.
Die Regenwassermulde ist unter Wahrung ihrer Zweckbestimmung mit einem krautreichen Gras anzusäen.
Der verbleibende Streifen von 10 m Tiefe, der an die landwirtschaftlichen Flächen angrenzt, ist mit krautreichem Gras anzusäen und der Sukzession zu überlassen. (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25)
12. Der Mutterboden, der bei der Errichtung der Gebäude und bei der Herstellung der Straßen und Mulden ausgehoben wird, ist schonend zu bergen und im Bereich der flächigen Bepflanzungen anzudecken. (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 202)

1. Art der baulichen Nutzung



- 1.1 Allgemeines Wohngebiet / maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig (siehe textliche Festsetzungen Nrn. 1 - 5, 7 - 9 und 12)

2. Maß der baulichen Nutzung

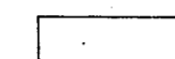
- 0,2 2.1 Grundflächenzahl
I 2.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. Bauweise, Baugrenzen

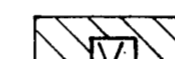


- 3.1 offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
--- 3.2 Baugrenzen

4. Verkehrsflächen



- 4.1 Straßenverkehrsflächen
--- 4.2 Straßenbegrenzungslinie



- 4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich (siehe textliche Festsetzung Nr. 6)



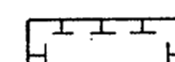
- 4.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen

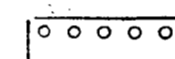


- 5.1 Elektrizität

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



- 6.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe textliche Festsetzung Nr. 11)

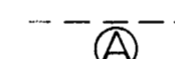


- 6.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzung Nr. 10)

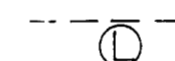


- 6.3 Zu erhaltender Laubbaum

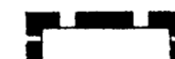
7. Sonstige Planzeichen



- 7.1 Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger und Leitungsrechten zugunsten der Leitungsträger zu belastende Flächen



- 7.2 Mit einem Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zu belastende Fläche (Regenwassermulde)



- 7.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes