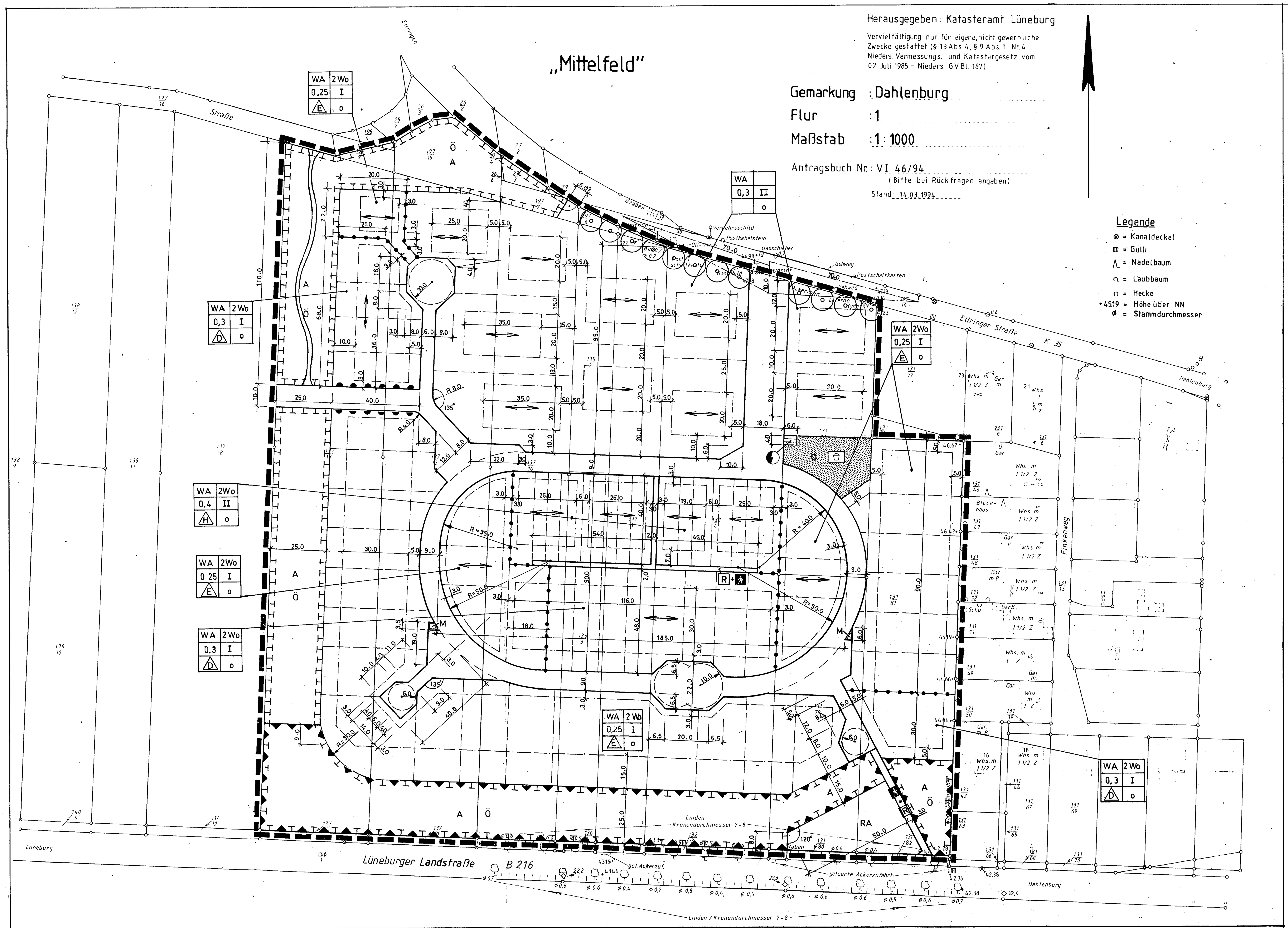

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß
Der VA der Gemeinde Dahlenburg hat in seiner Sitzung am 14.07.94 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 "Mittelfeld" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.07.94 ortsüblich bekanntgemacht.

Dahlenburg, den 29.12.94 gez. Söhl
Gemeindedirektor

Planunterlage
Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte für Gemarkung Dahlenburg, Flur 1
Rahmenflurkarte: 1495 B und 1496 D
Maßstab: 1 : 1000
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 vom 14.03.1994). 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 22.12.94
Katasteramt Lüneburg i.A. gez. Ewert
Unterschrift

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung wurde ausgearbeitet von

MEYER ARC LÜNEBURG Büro für Architektur + Städtebau
Dipl. Ing. Architekten Heinz Meyer, Birgit Meyer-Thaut M.Arch.
Neuetorstraße 3, 21339 Lüneburg, Telefon 04131/390021

Lüneburg, den 21.12.94 gez. Meyer
Planverfasser

Öffentliche Auslegung
Der VA der Gemeinde Dahlenburg hat in seiner Sitzung am 14.07.94 dem Entwurf des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/§ 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.07.94 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und der Begründung haben vom 15.08.94 bis 31.08.94 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Dahlenburg, den 29.12.94 gez. Söhl
Gemeindedirektor

~~**Öffentliche Auslegung mit Einschränkung**
Der Rat der Gemeinde Dahlenburg hat in seiner Sitzung am .... 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 .... ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und der Begründung haben vom ....bis .... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.~~

Dahlenburg, den ....
Gemeindedirektor

~~**Vereinfachte Änderung**
Der Rat der Gemeinde Dahlenburg hat in seiner Sitzung am .... 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 zur Stellungnahme bis zum .... gegeben.~~

Dahlenburg, den ....
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluß
Der Rat der Gemeinde Dahlenburg hat den Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 01.12.94 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Dahlenburg, den 29.12.94 gez. Söhl
Gemeindedirektor

Genehmigung
Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB/§ 8 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.: 204.2-21102-Lü 25/2) ~~unter Auflagen/mit Maßgaben/mit Ausnahme der durch .... kenntlich gemachten Teile~~ gemäß § 11 Abs. 1 und 2 i. V. m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

Lüneburg, den 21.04.95

Höhere Verwaltungsbehörde: gez. Giebe
Unterschrift

~~**Anzeige**
Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am .... angezeigt worden.
Für den Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben/mit Ausnahme der durch .... kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.~~

Lüneburg, den ....
Aufsichtsbehörde: ....
Unterschrift

~~**Beitrittsbeschluß**
Der Rat der Gemeinde Dahlenburg ist den in der Verfügung vom .... (Az.: ....) aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am .... beigetreten.
Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom .... bis .... öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am .... ortsüblich bekanntgemacht.~~

Dahlenburg, den ....
Gemeindedirektor

Inkrafttreten
Die Erteilung der Genehmigung ~~/Durchführung des Anzeigeverfahrens~~ des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist gemäß § 12 BauGB am 17.05.95 im Amtsblatt 07/1995 bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist damit am 17.05.95 rechtsverbindlich geworden.

Dahlenburg, den 30.05.95 gez. Söhl
Gemeindedirektor

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 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung nicht geltend gemacht worden.

Dahlenburg, den ....
Gemeindedirektor

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

Dahlenburg, den ....
Gemeindedirektor

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA — Allgemeine Wohngebiete
2Wo — Höchstzulässige der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§ 16 BauNVO

0,25 — Grundflächenzahl
I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

E — nur Einzelhäuser zulässig
D — nur Doppelhäuser zulässig
H — nur Hausgruppen zulässig
O — Offene Bauweise
↔ — Längsachse des Gebäudes (i. d. R. identisch mit der Firstrichtung)
Baugrenze

6. Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Fußgängerbereich
R — Radfahrerbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abfallbeseitigung sowie Ablagerungen
Elektrizität

9. Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Grünflächen
Spielplatz
Ö — Öffentlich

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

RA — Regenwasserrückhalteanlage

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauG

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
A — Ausgleichsmaßnahmen
Ö — Öffentlich
Einzelbäume anzupflanzen auf privaten Flächen

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
M — Müllsammelstelle
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG
Sichtfelder

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

vorhandene Bebauung
Flurstücksgrenzen
× 47,75 — Höhenangaben

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

Aufgrund des § 56 i.V.m. §§ 97 und 98 der NBauO werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 "Mittelfeld" nachfolgende besondere Anforderung an die Gestaltung gestellt:

1. Gebäude

1.1 Es sind Außenwände von mindestens 2,0 m Höhe über Erdgeschoß-Rohfußboden herzustellen, die zu einem Anteil von mindestens 30 % an ihrer Gesamtfläche aus Vormauerwerk in den Farben Rot bis Rotbraun (Herstellerangabe) bestehen müssen.

1.2 Traufhöhen sind zulässig bis zu maximal 3,50 m bei eingeschossiger und maximal 6,25 m bei zweigeschossiger Bauweise, gemessen zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenseite der Außenwand.

1.3 Dachneigungen sind herzustellen zwischen 35° und 48°. Die Mindestneigung von begrünten Dächern beträgt 30°. Für Walme sind Neigungen bis zu 60° zulässig.

1.4 Das Material für die Dachdeckung ist in den Farben Rot bis Rotbraun (Herstellerangabe) auszuführen. Begrünte Dächer und/oder Sonnenkollektoren u.ä. sind zulässig.

1.5 Dachgauben und/oder Quergiebel sind zulässig bis zu einer gesamten Länge von maximal 50 % der ihnen zugeordneten Hauslänge.

1.6 Die Länge einer einzelnen Gaube und/oder eines einzelnen Quergiebels darf maximal 6,0 m betragen.

1.7 Der Abstand zwischen einzelnen Gauben sowie zwischen Gauben und Ortgang muß mindestens 2,0 m betragen. Die gleiche Anforderung gilt für Quergiebel.

2. Garagen und Nebengebäude

2.1 Flachdächer sind zulässig bis zu einer Grundfläche von höchstens 24 qm. Bei größerer Grundfläche sind Dachneigung und Eindeckungsmaterial des Wohngebäudes zu übernehmen.

2.2 Wenn Nebengebäude oder Garagen an das Wohnhaus angebaut werden, ist für die Außenwände das Material der Außenwände des Wohnhauses zu übernehmen.

3. Einfriedungen

3.1 Zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Holzzäune mit senkrechten Latten oder Hecken mit oder ohne Maschendraht bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.

3.2 Als Heckenbepflanzung sind Koniferen, bis auf Taxus baccata (gemeine Eibe), nicht zulässig.

4. Ordnungswidrigkeiten

4.1 Ordnungswidrig handelt, wer dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 10.000 DM geahndet werden (§ 91 Abs.3 und 5 NBauO)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Bauliche Nutzung

1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die unter § 4 Abs. 3 2., 3. und 5. BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. — § 1 Abs.6 BauNVO

2. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig. — § 1 Abs.5 BauNVO

3. Die festgesetzte höchstzulässige Zahl der Wohnungen gilt für Einzelhäuser, Doppelhaushälften und für jedes einzelne Reihenhaus. — § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB

4. Die Oberkante des Erdgeschoß-Rohfußbodens darf auf der zur öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seite nicht höher als 0,6 m über der Oberkante der Erschließungsanlage liegen, gemessen in der Mitte der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksseite. — § 9 Abs.2 BauGB

5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen der Einzel- und Doppelhäuser sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. — § 12 Abs.6 und § 14 Abs.1 BauNVO

II. Erschließung

1. Sichtfelder sind von jeglicher Sichtbehinderung über 0,8 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind Einzelbäume. — § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

III. Oberflächenentwässerung

1. Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist vor Ort zu versikkern. Soweit die Abwassersatzung der Samtgemeinde Dahlenburg dies zuläßt, kann Regenwasser als häusliches Brauchwasser verwendet werden. — § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

IV. Grünordnung

1. Im nördlichen für Mehrfamilienhausbebauung vorgesehenen Baugebiet sind Garagen je 2,0 m Wandlänge mit einer Berankung zu versehen. Pflanzenliste 1 ist verbindlich. — § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB

In dem oben genannten Bereich sind Flächen für das Abstellen von drei und mehr Kraftfahrzeugen durchgehend mit einer im ausgewachsenen Zustand mindestens 1,5 m hohen Hecke zu umpflanzen. Für eine Zufahrt und zusätzliche Zugänge darf die Hecke unterbrochen werden. Für Heckensträucher gilt die Mindestqualität St., o.B., 100 - 150. Pflanzenliste 2 ist verbindlich.

Zusätzlich ist je 10 m Heckenlänge bzw. je 10 m Garagenlänge ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen.

V. Immissionsschutz

Auf den Flächen für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist ein Erdwall anzulegen, dessen Höhe mindestens 3,0 m über Fahrbahnniveau der Bundesstraße 216 liegt. Der Wall ist in geschwungener Form naturnah anzulegen. Die Böschungsneigung darf max. 1:3 betragen. Als Füllmaterial ist der im Baugebiet anfallende Bodenaushub und als Deckschicht der im Bereich der zu versiegelnden öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberboden wiederzuverwenden. — § 9 Abs.1 Nr.20 u. 24, § 9 Abs.2 BauGB

GEMEINDE DAHLENBURG
LANDKREIS LÜNEBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 8 "MITTELFELD"

mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

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 Dahlenburg diesen Bebauungsplan Nr. 8 "Mittelfeld" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung, aufgestellt nach Wohnungsbauerleichterungsgesetz (WoBauErlG) vom 17.05.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen:

Dahlenburg, den 29.12.94

gez. Stolte — Ratsvorsitzender
Siegel
gez. Söhl — Gemeindedirektor

HINWEISE ZUM VERFAHREN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB)	vom 08.12.1986 zuletzt geändert am 22.04.1993
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)	vom 23.01.1990
- Planzeichenverordnung	vom 18.12.1990
- Niedersächsische Bauordnung	vom 06.06.1986 zuletzt geändert am 07.11.1991
- Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz (WoBauErlG)	vom 17.05.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993

Pflanzenliste 1	Schling- und Rankpflanzen	benötigt Kletterhilfe
Clematis vitalba	Gemeinde Waldrebe	
Clematis montana	Anemonen-Waldrebe	x
Hedera helix	Efeu	
Parthernocissus quinquefolia	Wilder Wein	
Parthenocissis tricuspidata 'Veitchii'	Wilder Wein	
Polygonum aubertii	Knöterich	x

Pflanzenliste 2	Heckenpflanzen (schnittverträglich)
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose

MASST. 1 : 1000	MEYER ARC · LÜNEBURG BÜRO FÜR ARCHITEKTUR + STÄDTEBAU
BEARB. ME/KRE	DIPL.-ING. ARCHITEKTEN HEINZ MEYER UND BIRGIT MEYER-THAUT M. ARCH.
GEZ. SMU	NEUETORSTRASSE 3 · 2120 LÜNEBURG TEL. 04131/390021 · FAX 04131/37474
DAT. 14.07.94	[signature]
BLGR. 60 × 115	