

GEMEINDE MARSCHACHT LANDKREIS HARBURG ORTSTEIL OLDERSHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "HÖRSTENWEG" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung nach Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung sowie des § 2 des Maßnahmengesetzes zum BauGB (BauGB-MaßnahmenG) hat der Rat der Gemeinde Marschacht diesen Bebauungsplan Nr. 1 "Hörstenweg", bestehend aus den nebeneinander textlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Marschacht, den

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

Aufgrund des § 56 i.V.m. § 97 der NBOdO werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Hörstenweg nachfolgende besondere Anforderungen an die Gestaltung gestellt:

- 1.01 Wohngebäude
- 1.01 Es sind Außenwände herzustellen, die aus Vornauerziegeln in den Farben Rot bis Rotbraun bestehen müssen. Holzverschaltungen bis zu 20 % der Außenwände sind zulässig.
- 1.02 Traufhöhen sind zulässig bis zu maximal 3,50 m, gemessen zwischen oberer Kante Hofboden des Erdgeschosses und dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenseite der Außenwand.
- 1.03 Dachneigungen sind herzustellen zwischen 35° und 50°. Für Wäme sind Neigungen bis zu 60° zulässig.
- 1.04 Die Dachdeckung ist in den Farben Rot bis Rotbraun auszuführen. Sonnenkollektoren u.ä. sind zulässig. Reetdeckung ist soweit baurechtlich genehmigungsfähig zulässig.
- 1.05 Dachgauben und/oder Querziegel sind zulässig bis zu einer gesamten Länge von maximal 90 % der ihnen zugeordneten Hauslänge.
- 1.06 Die Länge einer einzelnen Gaube und/oder eines einzelnen Querziegels darf maximal 6,9 m betragen.
- 1.07 Der Abstand zwischen einzelnen Gauen sowie zwischen Gauen und Ortsgang muß mindestens 2,0 m betragen; die gleiche Anforderung gilt für Querziegel.
- 1.08 Fensteröffnungen im Erdgeschoß sind in stehenden Formaten in einem Maßverhältnis von mindestens 1 zu 1,2, bezogen auf Breite und Höhe, auszuführen.

2. Garagen und Nebengebäude
- 2.01 Flachdächer sind zulässig bis zu einer Gesamtlänge von höchstens 24 qm für alle Nebenanlagen. Bei größerer Grundfläche sind Dachneigung und Eindeckungsmaterial des Wohngebäudes zu übernehmen.
- 2.02 Wenn Nebengebäude oder Garagen an das Wohnhaus angebaut werden, ist für die Außenseite das Material der Außenwände des Wohnhauses zu übernehmen.
3. Einfriedungen
- 3.01 Zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sind Holzzaune mit senkrechten Latten oder Hecken mit oder ohne Maschendraht bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.
- 3.02 Als Heckenpflanzung sind Koniferen, bis auf Taxus baccata (gemeine Eibe), nicht zulässig.

HINWEISE ZUM VERFAHREN

1. Rechtsgrundlagen
BauGB von 08.12.1986, zuletzt geändert am 22.04.1993
BauGB-MaßnahmenG von 17.05.1990
BauNVO von 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993
PlanzV von 18.12.1990

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I. BAULICHE NUTZUNG
 1. Die maximale Anzahl der Wohneinheiten (WE) ist wie folgt begrenzt:

2 WE je Einzelhaus	§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB
1 WE je Doppelhaushälfte	
 2. Für die Größe der Baugrundstücke gelten folgende Mindestgrößen:

Einzelhaus mind. 750 qm	§ 9 Abs.1 Nr.3 BauGB
je Doppelhaushälfte mind. 500 qm	
 3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen und auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

§ 12 Abs.6 bzw. § 14 Abs.1 BauNVO	
-----------------------------------	--
 4. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf die maximale Höhe von 0,8 m über der erschließenden Straßenverkehrsfläche, gemessen in der Mitte des Baugrundstücks, nicht überschreiten.

§ 9 Abs.1 Nr.2 i.V.m. § 9 Abs.2 BauGB	
---------------------------------------	--
 5. Auf den Teilflächen 2 ist zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche die private Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nicht auf die Grundstücksfläche anzurechnen.

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB	
----------------------	--
- II. VERKEHR
 1. Die befestigten Flächen der Straßen sind gering zu dimensionieren (maximal 4,5 m Breite) und ohne Hochbord auszubauen.

§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB	
-----------------------	--
- III. GRÜNDORNDUNG ALLGEMEIN
 1. Im Kronenbereich eines jeden Solitärbaumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 9 qm anzulegen. Die Forderungen der DIN 18920 sind einzuhalten.

§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB	
-----------------------	--
- IV. GRÜNDORNDUNG AUF PRIVATEN FLÄCHEN
 1. Auf den privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte Pflanzen zu verwenden, wobei bei 85 % Sträucher und zu 15 % Bäume zu pflanzen sind. Der Abstand in und zwischen den Reihen muß 1,0 m betragen. Alle Maßnahmen, die der naturnahen Entwicklung der Flächen entgegenwirken sind untersagt. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die oberflächenentwässerungsmulden, RRA 4 und RRA 5, sind mit heimischen Gräsern und Kräutern anzulegen.

§ 9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB	
------------------------------	--
- V. GRÜNDORNDUNG AUF ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN
 1. Im Bereich der Planstraße A sind mindestens fünf Laubbäume der Pflanzenliste 1, H, 4 x V, u.ä., 18-20 Stk., anzupflanzen, zu pflegen und zu unterhalten.

§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB	
-----------------------	--
 2. Für die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB	
-----------------------	--
 3. Bei weiteren Baumpflanzungen auf Verkehrsflächen sind großkronige standortgerechte Laubbäume zu verwenden. Pflanzentiefe 1 ist verbindlich. Als Minimumqualität gilt H, 3 x V, u.ä., 16-18 Stk.

§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB	
-----------------------	--
 4. Der im Südosten der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorhandene Erlenweid ist zu erhalten. Die Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.

§ 9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB	
------------------------------	--
 5. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die bisher nicht mit Erlenweid bestanden sind, sind zu vernässen und mit Erlen aufzuforsten. Der Waldrand ist naturnah zu entwickeln und mit standorttypischen Gehölzen zu bestücken. Alle Maßnahmen, die dieser Entwicklung entgegenwirken, wie Düngung und Entässerung, sind untersagt.

§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB	
-----------------------	--
- VI. OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG
 1. In Bereich südwestlich des Hörstenweges ist das Geländeniveau der Baugrundstücke auf mindestens 3,3 m über NN anzuheben. Die auf den Baugrundstücken anfallenden Oberflächenwasser sind über Mulden oder Gräben zur Ausgleichsfläche zu leiten, wo das nicht verdunstete Wasser zur Versickerung zu bringen ist. Die Mulden bzw. Gräben sind in Bereich der Grundstücksgrenzen so anzulegen, daß das Oberflächenwasser nicht auf Nachbargrundstücke fließen kann.

§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB	
-----------------------	--
 2. Die Planstraße A ist in Einmündungsbereich zum Hörstenweg höhenmäßig so zu gestalten, daß sie als Notüberlauf für die südlich angrenzende Regenrückhalteanlage 2 dienen kann.

§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB	
-----------------------	--
 3. Die nördlich des Hörstenweges gelegene, von der Bebauung freizuhaltende Fläche ist so auszubilden, daß sie als Notüberlauf für die östlich angrenzende Regenrückhalteanlage 1 dienen kann.

§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB	
-----------------------	--
 4. Die auf den Baugrundstücken gelegenen Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätzen sowie die Stellplätze sind aus wasser- und luftdurchlässigen Material oder aus wassergebundnen Material herzustellen.

§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB	
-----------------------	--
- VII. ALTBLAGERUNG
 1. In Bereich südwestlich des Hörstenweges ist das Gelände so zu gestalten, daß es bei demnachbarter Altblagerung die Grundwasserforderung für den Eigenbedarf nicht zulässig.

§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB	
-----------------------	--

Pflanzenliste 1	Pflanzenliste 2	
Aesculus hippocastanum	Kastanie	Hainbuche
Betula pendula	Silberbirke	Haseleibl
Salix alba	Silberweide	Stachelbeere
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	Holunder
Tilia cordata	Winterlinde	Weidenarten
	Salix in Arten	Gemeiner Schneeball
	Viburnum opulus	

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
----	------------------------	----------------------
2. Maß der baulichen Nutzung

z.B. Q15	Grundflächenzahl	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 9 BauNVO
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

▲	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 9 Abs.2 BauNVO
○	Offene Bauweise	
---	Baugrenze	
6. Verkehrsflächen

▭	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
▭	Straßenbegrenzungslinie	
---	Wirtschafts- und Pflegeweg	
----	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen

▭	Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen	§ 9 Abs.1 Nr.12 und 14 BauGB
○	Abwasser	
○	Elektrizität	
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

▭	Regenwasserklärkalanäle	§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB
---	Graben zu erhalten	
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

▭	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB
○	Ausgleichsmaßnahmen	
○	Einzelbäume anzupflanzen	
○	Einzelbäume zu erhalten	
○	Straucher zu erhalten	
○	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
Pr	Privat	
▭	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	
15. Sonstige Planzeichen

z.B. TF 1	Teilfläche 1	
▭	Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	
Ga	Garagen	
St	Stellplätze	
M	Milchkammerstelle	
▭	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	
▭	Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenen Schulflächen	
▭	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	
---	Flurstücksgrenzen	
▭	vorhandene Bebauung	
---	Gräben aufzuheben	
---	mögliche Grundstückstellungen	
- Altablagerung 46/7

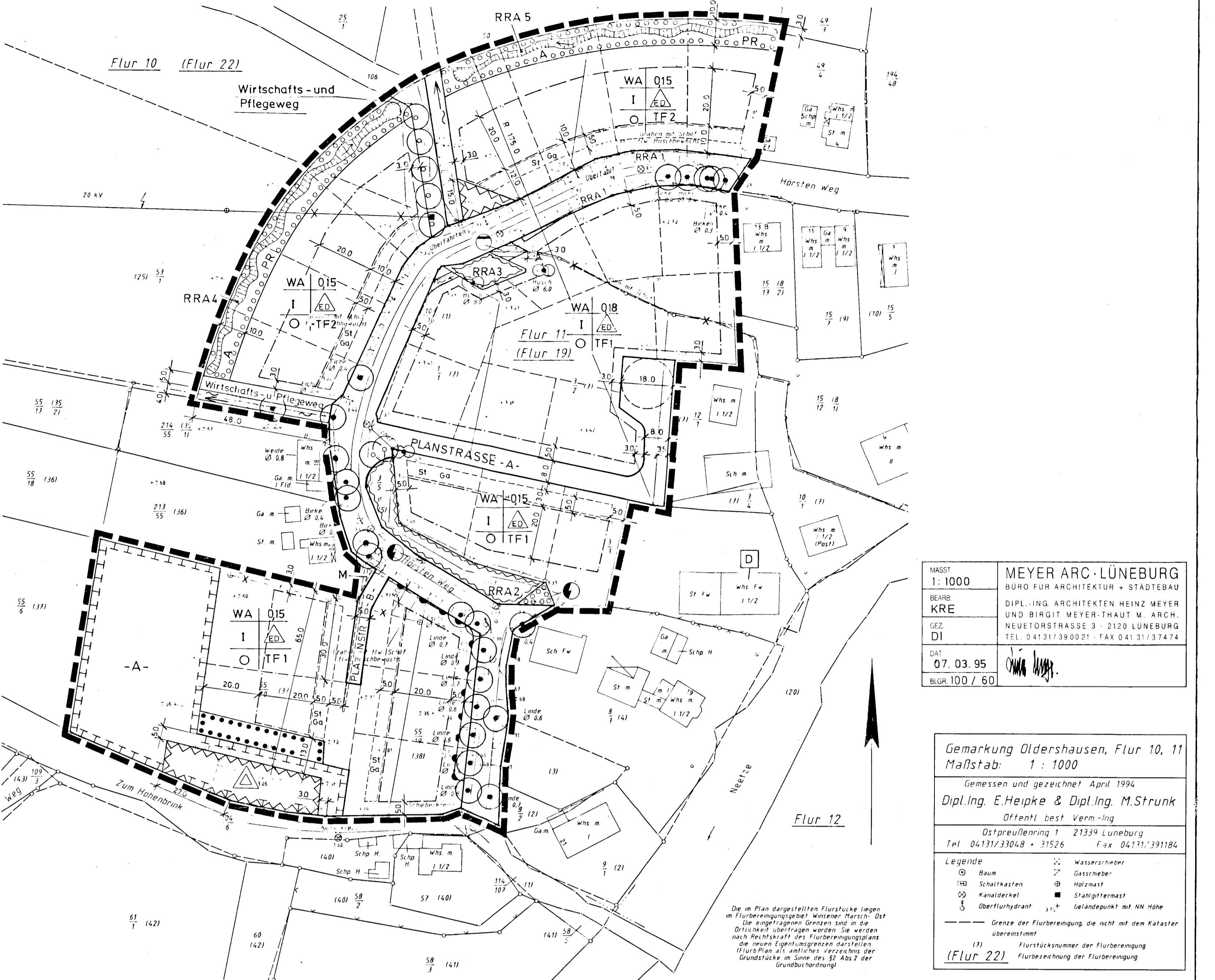
▭	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen	
+	KV - Leitung aufzuheben	

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Flurstücksgrenzen
- vorhandene Bebauung
- Gräben aufzuheben
- mögliche Grundstückstellungen

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Altablagerung 46/7
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- KV - Leitung aufzuheben



MASSSTAB 1:1000
MEYER ARC-LÜNEBURG
 WIRTSCHAFTS-UND STADTBAU
 DIPL.-ING. ARCHITECTEN HEINZ MEYER UND BIRGIT MEYER-THAUT M. ARCH.
 NEUHOFFSTRASSE 3 · 2120 LÜNEBURG
 TEL. 04131/39021 · FAX 04131/37474
 07.03.95
 EUR 100,- / 60

Gemarkung Oldershausen, Flur 10, 11
 Maßstab 1:1000
 Gemessen und gezeichnet April 1994
 Dipl.-Ing. E. Heipke & Dipl.-Ing. M. Strunk
 Osterpfeiffering 1 · 21339 Lüneburg
 Tel. 04131/33048 · 33526 Fax 04131/39192

Legende

○	Baum	○	Wasserkanal
○	Straßenkante	○	Gewässer
○	Kanaldeckel	○	Hornmast
○	Oberflächengang	○	Stahlgittermast
○	Graben	○	Geländepunkt mit NN Höhe
○	Flurstücksgrenze	○	Geländepunkt mit NN Höhe

Graben der Flurbereinigung, die nicht auf dem Kataster übernommen.
 (13) Flurstückshöhe der Flurbereinigung
 (Flur 22) Flurbereinigung der Flurbereinigung

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde Marschacht hat in seiner Sitzung am 25.05.1994 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 "Hörstenweg" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.05.1995 ortsüblich bekanntgegeben.

Öffentliche Auslegung
 Der Rat der Gemeinde Marschacht hat in seiner Sitzung am 18.07.1994 den Entwurf des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und der Begründung genehmigt und nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB öffentlich bekanntgegeben. Der Entwurf des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und der Begründung haben vom 08.08.94 bis 05.09.94 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegen.

Beitrittsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde Oldershausen hat in seiner Sitzung am 18.07.1994 (Az.) aufgetretenen Auslagen/Anlagen/-Ausnahmen in seiner Sitzung am, im Amtsbereich der Gemeinde Oldershausen, genehmigt. Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung hat wegen der Aufträge/Abgaben von im Amtsbereich der Gemeinde Oldershausen am, ortsüblich bekanntgegeben.

Inkrafttreten
 Die Erstellung der Genehmigung/Durchführung des Anlagengenehmigungsverfahrens des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist gemäß § 12 BauGB am im Amtsbereich bekanntgegeben worden. Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist damit am rechtsverbindlich geworden.

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.

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

Genehmigung
 Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB/§ 9 Abs. 4 BauGB ist mit Verlegung von Neuellen Typo (Az.) unter Aufklärung/Disp. Ing. Architektoren Heinz Meyer, Birgit Meyer-Thaut M. Arch. Neuhoffstraße 3, 21339 Lüneburg, Telefon 04131/39021 am kamtlich gemacht. Teil gemäß § 11 Abs. 1 und 2 i. V. m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

Höhere Verwaltungsbehörde:
 Lüneburg, den
 Unterschrift

Planverfasser
 Der Entwurf des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung wurde ausgearbeitet von
MEYER ARC-LÜNEBURG Büro für Architektur + Städtebau
 Dipl.-Ing. Architektoren Heinz Meyer, Birgit Meyer-Thaut M. Arch.
 Neuhoffstraße 3, 21339 Lüneburg, Telefon 04131/39021
 Lüneburg, den
 Unterschrift

Planverfasser
 Lüneburg, den
 Unterschrift

Planerfassung
 Der Entwurf des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung wurde ausgearbeitet von
MEYER ARC-LÜNEBURG Büro für Architektur + Städtebau
 Dipl.-Ing. Architektoren Heinz Meyer, Birgit Meyer-Thaut M. Arch.
 Neuhoffstraße 3, 21339 Lüneburg, Telefon 04131/39021
 Lüneburg, den
 Unterschrift

Planerfassung
 Lüneburg, den
 Unterschrift

Genehmigung
 Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB/§ 9 Abs. 4 BauGB ist mit Verlegung von Neuellen Typo (Az.) unter Aufklärung/Disp. Ing. Architektoren Heinz Meyer, Birgit Meyer-Thaut M. Arch. Neuhoffstraße 3, 21339 Lüneburg, Telefon 04131/39021 am kamtlich gemacht. Teil gemäß § 11 Abs. 1 und 2 i. V. m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

Höhere Verwaltungsbehörde:
 Lüneburg, den
 Unterschrift

Genehmigung
 Lüneburg, den
 Unterschrift

Planerfassung
 Lüneburg, den
 Unterschrift