

WA	II
0,3	(0,5)
	o

WA	I
0,25	2WO
	△ ED

### Planzeichenerklärung

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Allgemeine Wohngebiete (siehe textliche Festsetzung Nr. 1, 3-7, 11 und 12)
- 1.2 Mischgebiet (siehe textliche Festsetzung Nr. 2-7, 11 und 12)

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- z.B. 0,25 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
- (0,5) 2.2 Geschosflächenzahl (GFZ)
- z.B. I 2.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

#### 2 WO 2.4 maximale Anzahl der Wohneinheiten

#### 3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- o 3.1 Offene Bauweise
- △ ED 3.2 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 3.3 Baugrenze

#### 4. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 4.1 Straßenverkehrsflächen (siehe textliche Festsetzung Nr. 8 und 11)
- 4.2 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- FR 4.4 Fuß- und Radweg

#### 5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 5.1 Öffentliche Grünfläche (siehe textliche Festsetzung Nr. 10, 11 und 13)
- Zweckbestimmung:
- PF (O) 5.1.1 Pflanzstreifen
- VM 5.1.2 Versickerungsmulde
- PF (P) 5.2 Private Grünfläche "Pflanzstreifen" (siehe textliche Festsetzung Nr. 9 und 11)

#### 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- 6.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 6.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

#### 7. Sonstige Planzeichen

- 7.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 7.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes betroffene Planzeichen.

### Textliche Festsetzungen

(Änderungen bzw. Ergänzungen im Zuge der 1. Änderung: Kursiv und Fett)

1. Die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
2. Die im Mischgebiet (MI) gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie die im Mischgebiet (MI) gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
3. Die maximal zulässige Höhe der Oberkante Erdgeschoßfußboden (OKF) beträgt 0,50 m über der mittleren Höhe der Fahrbahnkante der angrenzenden Verkehrsfläche. (§ 9 Abs. 2 BauGB)
4. Stellplätze und Garagen (auch Carports) sind nicht zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der zur Straße liegenden Baugrenze zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauGB)
5. Die Mindestgrundstücksgröße für Einzel- und Doppelhäuser beträgt 800 m². (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
6. Erforderliche Stellplatzanlagen auf den privaten Grundstücken sind so zu gliedern, dass nach mindestens jedem vierten Stellplatz 1 standortheimischer, hochstämmiger Laubbau in einem Pflanzbeet von mindestens 12 m² Größe zu pflanzen und zu erhalten ist. Alternativ können die erforderlichen Bäume im entsprechenden Abstand auch in einer mindestens 2 m breiten und mit Sträuchern zu beplantenden Grünfläche zwischen den Stellplatzreihen gepflanzt werden (Arten und Qualitäten siehe textliche Festsetzung Nr. 11). (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 + 25 BauGB)
7. Stellplätze und Grundstückszufahrten auf den privaten Grundstücken sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 30% Fuganteil, Rasensteine, Schotterrasen o.ä.) zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
8. Innerhalb der Verkehrsfläche ist mit Ausnahme der Stichstraßen in einem Regelabstand von 15 m mindestens ein standortheimischer Laubbau zu pflanzen und zu erhalten. Dabei ist einheitlich eine Art gemäß textliche Festsetzung Nr. 11 zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 + 25 BauGB)
9. Die privaten Grünflächen (Pflanzstreifen) mit Anpflanzgebot sind dicht mit standortheimischen Laubgehölzen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 11 zu bepflanzen. Dabei ist ein Abstand in der Reihe sowie ein Abstand zwischen den Reihen von 1 m einzuhalten. 85% der Pflanzen sind als Sträucher und 15% als leichte Heister mit einer Höhe zwischen 100 cm und 150 cm zu pflanzen. Zusätzlich ist ein Abstand von ca. 10 – 15 m ein hochstämmiger Laubbau zu pflanzen. Die Fläche ist extensiv zu unterhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 + 25 BauGB)
10. Die in den öffentlichen Grünflächen mit Erhaltungsgebot vorhandenen Einzelbäume und sonstige Laubgehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 + 25 BauGB)
11. Für die gemäß den textlichen Festsetzungen 6, 8, 9 und 13 zu pflanzenden Bäume und Sträucher wird folgende Artenauswahl festgesetzt:

<b>Bäume</b> (G = großkroniger Baum, K = kleinkroniger Baum, H = geeignet auch als leichter Heister)	<b>Sträucher</b>
Stiel-Eiche (Quercus robur) G/H	Schlehe (Prunus spinosa)
Sand-Birke (Betula pendula) G/H	Weißdorn (Crataegus monogyna)
Zitter-Pappel (Populus tremula) G/H	Faulbaum (Rhamnus frangula)
Vogel-Kirsche (Prunus avium) G/H	Sanddorn (Hippophae rhamnoides)
Feldahorn (Acer campestre) K/H	Felsenbirne (Amelanchier ovalis)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia) K/H	Hunds-Rose (Rosa canina)
Melbeere (Sorbus aria) K/H	weitere Wildrosen
Hainbuche (Carpinus betulus) K/H	Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Roldorn (Crataegus laevigata) K	Kornelkirsche (Cornus mas)
Weißdorn (Crataegus monogyna) K	Haselnuß (Corylus avellana)
Wild-Äpfel (Malus sylvestris) K	Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
	Kriech-Weide (Salix repens)
	Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

Die anzupflanzenden Bäume müssen mindestens einen Stammumfang zwischen 10 und 14 cm (bei Obstbäumen zwischen 8 und 10 cm) in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen. Leichte Heister müssen ohne Berücksichtigung des bei der Pflanzung nötigen Rückschnitts mindestens einen Höhe zwischen 100 cm und 150 cm aufweisen. Sträucher müssen 2x verpflanzt und müssen ohne Berücksichtigung des bei der Pflanzung nötigen Rückschnitts mindestens eine Höhe von zwischen 60 cm und 100 cm aufweisen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 + 25 BauGB)

12. Die unbelasteten Niederschlagswässer sind, sofern sie nicht in Zisternen als Brauchwasser gespeichert und genutzt werden, auf den Grundstücken in naturnah gestalteten Mulden, Teichen oder in gebäudenahen Pflanzflächen zurückzuhalten und dort zu versickern. Überschüssige Niederschlagswässer, die nachweislich nicht auf den Grundstücken zurückgehalten werden können, sind den Versickerungsmulden entlang der Planstraße bzw. der im Süden festgesetzten Versickerungsmulde zuzuführen und dort zu verdunsten und zu versickern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 16 BauGB)

13. Die öffentlichen Grünflächen „Versickerungsmulden“ sind einschließlich der Versickerungsmulden unter Wahrung ihrer Zweckbestimmung in ungestörte extensiv gepflegte Sukzessionsflächen umzuwandeln. Vereinzelt sind Sträucher und Bäume als Initialpflanzung anzupflanzen. Innerhalb der südwestlichen öffentlichen Grünfläche ist die Anlage einer Fußwegverbindung zwischen Ashauer Straße und Planstraße zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 + 25 BauGB)

### Örtliche Bauvorschrift

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 56, 91 und 98 NBauO

#### § 1 Außenwände

- (1) Gebäude sind mit Außenwänden von mindestens 2,0 m Höhe, gemessen ab Oberkante des Erdgeschoß-Fußbodens, zu versehen.
- (2) Außenwände sind nur in Ziegelmauerwerk rot bis rotbraun oder Fachwerk mit rot bis rotbrauner Ausmauerung zu errichten. Fachwerkhölzer dürfen ausschließlich in den Farbtönen Weiß, Braun, Schwarz oder Grün gestrichen werden.
- (3) Türen und Fenster sind nur aus Holz, Kunststoff oder Aluminium in braunem, oder weißem Farbton zulässig. Die Form der Fenster ist dem Gebäudestil anzupassen.
- (4) Für Garagen im Sinne von § 12 BauNVO sind Außenwände und Verkleidungen der Außenwände auch in Holz in braunen und grünen Naturfarbtönen zulässig. Diese Regelung gilt auch für Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO.
- (5) Vorgenannte Vorschriften gelten nicht für Wintergärten, Garagen im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO.

#### § 2 Dächer

- (1) Dächer von Gebäuden sind als symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 50° auszuführen. Giebelseiten dürfen ganz (Walmdach) oder teilweise (Krüppelwalmdach) abgewalmt werden. Dachgaben dürfen nicht länger als 1/4 der Traufhöhe ausgeführt werden.
- (2) An Bedachungsmaterial dürfen ausschließlich Tonziegel, Dachsteine in den Farbtönen Rot bis Rotbraun und Anthrazit, Schiefer, Stroh und Reet verwendet werden.
- (3) Vorgenannte Vorschriften gelten nicht für Wintergärten, Garagen im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO.

#### § 3 Werbeanlagen

- (1) Neben einer Sammelwerbeanlage für das gesamte Gebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen nur an der Erschließungsstraße zugewandten Fassadenseite und nur unterhalb der Traufe angebracht werden. Die Größe der Werbeanlagen beträgt im gesamten Plangebiet pro Gebäude max. 1 m².

#### § 4 Ausnahmen

- (1) Ausnahmen von den Vorschriften der §§ 1 + 2 dieser Satzung sind gemäß § 3 (2) BauGB zulässig, wenn die städtebaulichen, baugestalterischen oder ökologischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

#### § 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmen vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 1 bis 4 dieser Ortslichen Bauvorschrift entspricht. Gemäß § 91 Abs. 5 NBauO können Ordnungswidrigkeiten nach § 91 Abs. 3 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

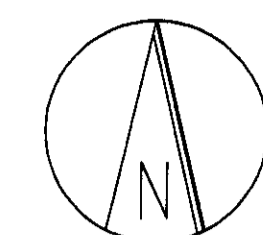
### Hinweis

Maßgebend sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. S.2414), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993), die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 10.02.2003, das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004) und das Niedersächsische Naturschutzgesetz (NNatG) in der Fassung vom 11.04.1994 (zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05.09.2002).

## Gemeinde Stelle

### Bebauungsplan

### "Mühlenkamp", 1. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift



M. 1 : 1.000

### Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Stelle die 1. Änderung des Bebauungsplans „Mühlenkamp“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Stelle, den 08.08.2005

gez. Wilcke (Siegel) Gemeinde Stelle  
 (Wilcke)  
 - Bürgermeister -

### Verfahrensvermerke

**Ausstellungbeschluss**  
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stelle hat in seiner Sitzung am 04.06.2003 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Mühlenkamp“ mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 29.06.2005 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

**Satzungsbeschluss**  
 Der Rat der Gemeinde Stelle hat die 1. Änderung des Bebauungsplans „Mühlenkamp“, mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 29.06.2005 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Stelle, den 08.08.2005

gez. Wilcke (Siegel) Gemeinde Stelle  
 (Wilcke)  
 - Bürgermeister -

**Planunterlage**  
 Kartgrundlage: Amtliche Liegenschaftskarte, Gemarkung Ashausen, Flur 2 Maßstab: 1 : 1.000

**Inkrafttreten**  
 Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB am 18.08.2005 im Amtsblatt Nr. 33 für den Landkreis Harburg bekanntgemacht worden.

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht-gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4, § 19 Abs. 1 Nr. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S.187, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.07.1994, Nds. GVBl. S. 300)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 14.04.2005). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 14.04.2005). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Winsen, den 09.08.2005

gez. Kuchenbecker (Siegel)  
 - Öffentl. best. Vermessungsingenieur -

**Planverfasser**  
 Der Entwurf des Bebauungsplans wurde erarbeitet von:  
 Planungsbüro Patt + Stöhr GbR  
 Bahnhofstraße 1  
 21337 Lüneburg  
 Tel.: 0 41 31 / 89 18 02 - 0  
 Fax: 0 41 31 / 89 18 02 - 9  
 E-mail: info@patt-stoehr.de  
 www.patt-stoehr.de

**Mängel der Abwägung**  
 Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Lüneburg, den 02.08.2005

gez. F. Patt  
 - Planverfasser -

**Öffentliche Auslegung**  
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stelle hat in seiner Sitzung am 24.11.2004 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.12.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 10.01.2005 bis 16.02.2005 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Stelle, den 08.08.2005

gez. Wilcke (Siegel) Gemeinde Stelle  
 (Wilcke)  
 - Bürgermeister -

