

## VERFAHRENSVERMERKE

**Planunterlagen**  
Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), Gemeinde Hanstedt, Gemarkung Hanstedt, Flur 7, Maßstab 1 : 1.000. Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2012 L.L.L. Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen (LGLN).

**Erlaubnisvermerk:** Die Wiedergabe bedarf gem. § 5 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (VermG) vom 12.12.2002, (Nds. GVBl. 2003, S. 5) keiner Erlaubnis.

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des amtlichen Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 11/2011).

### Planverfasser

Der Bebauungsplan „Uhlenbusch, Hanstedt“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im Februar 2013

gez. Vogel

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 21.08.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans „Uhlenbusch, Hanstedt“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Aushang vom 06.09.2012 bis 02.10.2012 bekannt gemacht worden.

### Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 11.09.2012.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch Aushang vom 06.09.2012 bis 02.10.2012 bekannt gemacht. Sie erfolgte vom 12.09.2012 bis einschließlich 01.10.2012.

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 07.11.2012 dem Entwurf des Bebauungsplans „Uhlenbusch, Hanstedt“ mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden durch Aushang vom 08.11.2012 bis 28.12.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans „Uhlenbusch, Hanstedt“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu haben von Freitag, den 23.11.2012 bis einschließlich Donnerstag, den 27.12.2012 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgeteilt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.11.2012 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan „Uhlenbusch, Hanstedt“ mit örtlicher Bauvorschrift in seiner Sitzung am 23.04.2013 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 24.09.2013 den Satzungsbeschluss vom 23.04.2013 zurückgenommen. Er hat nach Ergänzung der textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan „Uhlenbusch, Hanstedt“ mit örtlicher Bauvorschrift in seiner Sitzung am 24.09.2013 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hanstedt, den 24.09.2013

Der Gemeindedirektor

Siegel

gez. Muus

### Genehmigung

Der Bebauungsplan „Uhlenbusch, Hanstedt“ mit örtlicher Bauvorschrift ist nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bebauungsplan „Uhlenbusch, Hanstedt“ mit örtlicher Bauvorschrift bedarf daher nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 des BauGB.

Hanstedt, den 24.09.2013

Der Gemeindedirektor

Siegel

gez. Muus

### Inkrafttreten

Die Gemeinde Hanstedt hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 10.10.2013 im Amtsblatt des Landkreises Harburg bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan „Uhlenbusch, Hanstedt“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen worden ist.

Der Bebauungsplan ist damit am 10.10.2013 rechtsverbindlich geworden.

Hanstedt, den 31.10.2013

Der Gemeindedirektor

Siegel

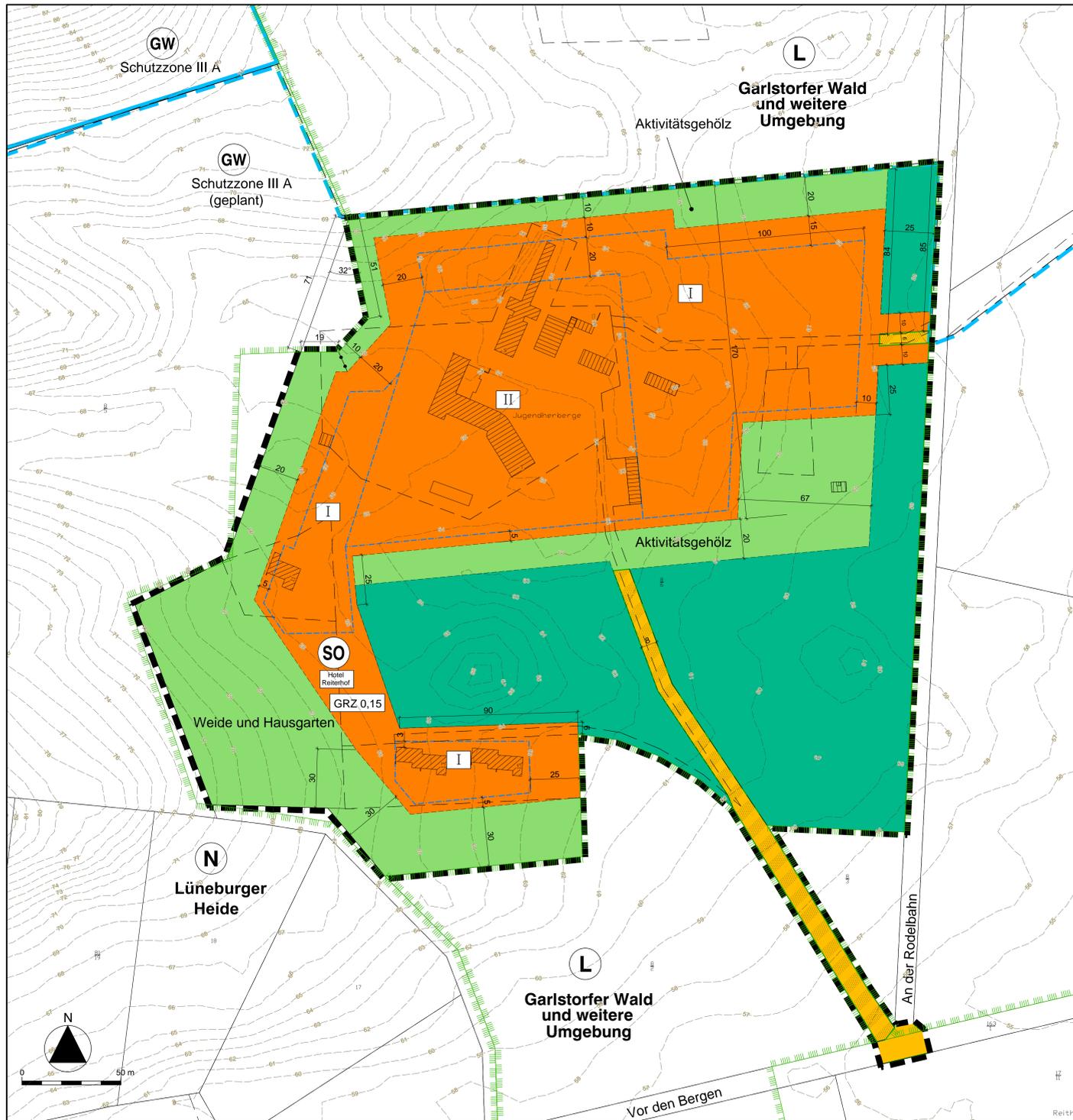
gez. Muus

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort beschriebenen Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Hanstedt, den \_\_\_\_\_

Der Gemeindedirektor



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### Art der baulichen Nutzung

**SO** Sonstiges Sondergebiet  
Zweckbestimmung: Hotel, Reiterhof  
Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen!

### Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

0,15 Grundflächenzahl (GRZ)  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
Vgl. § 6 der textlichen Festsetzungen!

--- Baugrenze Vgl. § 5 der textlichen Festsetzungen!

### Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche  
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:  
private Grundstückszufahrt  
Straßenbegrenzungslinie

### Sonstige Planzeichen

Private Grünfläche  
Zweckbestimmung:  
Die Zweckbestimmung wird durch den Text in der Planzeichnung festgesetzt. Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!

Wald Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen!

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

### Nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts  
Naturschutzgebiet  
Landschaftsschutzgebiet  
Grund- und Quellwasserschutzgebiet (geplant)  
Grund- und Quellwasserschutzgebiet

## BEGLAUBIGUNG

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung des Bebauungsplans „Uhlenbusch, Hanstedt“ mit örtlicher Bauvorschrift der Gemeinde Hanstedt mit der Urschrift wird beglaubigt.

Hanstedt, den \_\_\_\_\_

Der Gemeindedirektor

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 Sonstiges Sondergebiet

Innerhalb der als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Hotel, Reiterhof“ festgesetzten Fläche sind folgende Nutzungen zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Ferienwohnungen und Ferienhäuser mit insgesamt weniger als 100 Betten,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Kapelle,
- Reitsportanlagen, Pfledezucht und Wirtschaftsgebäuden,
- Betriebswohnungen, Betriebswohnungen sind Wohnungen und Wohngebäude im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO,
- Räume für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO.

### § 2 Private Grünfläche

1. Die in der Planzeichnung festgesetzte „private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Weide und Hausgarten“ ist naturnah als Weide und Hausgarten zu gestalten. Innerhalb der Fläche ist das Anlegen von Reitwegen und die Errichtung von Weidezäunen allgemein zulässig.
2. Die in der Planzeichnung festgesetzte „private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Aktivitätsgehölz“ ist naturnah für Reit- und Dachaufbauten zu gestalten. Innerhalb der Fläche ist das Anlegen von Grundstückszufahrten, Reitwegen und einem nicht grundwassergespeistem Teich sowie die Errichtung von Naturhindernissen allgemein zulässig.
3. Der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans vorhandene Sendemast einschließlich Nebengebäude im Südosten der „privaten Grünfläche“, Zweckbestimmung „Aktivitätsgehölz“, ist weiterhin zulässig.
4. Die Großbäume (Stammdurchmesser mehr als 30 cm in 1 m Höhe) auf der privaten Grünfläche „Aktivitätsgehölz“ sind grundsätzlich zu erhalten und zu pflegen. Eine eingeschränkte Holznutzung der Großbäume ist zulässig. Dabei ist ein walddähnliches Erscheinungsbild zu sichern.

### § 3 Wald

1. Der in der Planzeichnung festgesetzte „Wald“ ist zu einem naturnahem Kiefern-mischwald mit Durchdringung von standortgerechtem Eichen-Mischwald zu entwickeln. Innerhalb des Waldes ist das Anlegen von Erschließungs- und Reitwegen sowie die Errichtung von Naturhindernissen allgemein zulässig.
2. Die Bäume innerhalb des Waldes sind grundsätzlich zu erhalten und zu pflegen. Eine eingeschränkte Holznutzung ist zulässig. Dabei ist ein Erscheinungsbild „Wald“ zu sichern.

### § 4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Plangebiet sind Fledermauskästen entsprechend den im Umweltbericht aufgeführten Anforderungen anzubringen. Es sind insgesamt neun für gebäudewohnende Fledermäuse geeignete Ersatzquartiere gruppenweise (jeweils 3) an Gebäuden vornehmlich in süd- und südostexponierter Lage vorzusehen. Die Quartiere sind möglichst hoch (mind. in 3 m Höhe) und vorzugsweise in ruhiger Lage anzubringen.

### § 5 Überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzten Baugrenzen können ausnahmsweise um bis zu 5 m überschritten werden, um eine symmetrische, hofartige Anordnung einer Gruppe baulicher Anlagen zu erreichen.

### § 6 Vollgeschosse

Innerhalb des durch Baugrenzen abgegrenzten Sondergebiets mit zwei Vollgeschossen als Höchstmaß, kann die Errichtung eines dritten Vollgeschosses auf einer Grundfläche von maximal 600 m<sup>2</sup> ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Traufhöhe von max. 8 m über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden eingehalten wird. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Dachaufbauten wie Dachgauben und Zwerggiebel.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (§ 84 Niedersächsische Bauordnung)

### § 1 Dächer

1. Bei Gebäuden sind nur gleich geneigte Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 40 - 55 Grad zulässig. Mansarddächer sind nicht zulässig. Bei Krüppelwalmdächern darf die Höhe des Walms nicht mehr als 2/3 der Höhe des Giebelbereichs betragen. Für Dachaufbauten, Garagen, Nebenanlagen und Wirtschaftsgebäude ist eine Dachneigung von 15 - 55 Grad zulässig.
2. Dachaufbauten wie Dachgauben und Zwerggiebel dürfen je Dachseite insgesamt nicht länger als 2/3 der Traufhöhe sein.
3. Einschnitte in Dachflächen wie Loggien sind nicht zulässig.
4. Als Dachdeckungsmaterialien sind nur Dachsteine aus Ziegel oder Beton und Reet zulässig. Das gilt nicht für Wirtschaftsgebäude, Gartenlauben und Wintergärten.
5. Als Farbtöne des Dachdeckungsmaterials sind nur rot bis rotbraun (Farbtöne nach RAL 2001, 2002, 3000 bis 3005, 3009, 3011, 3013 und 8004) und schiefergrau bis steingrau (Farbtöne RAL 7015, 7016, 7021 bis 7026, 7030) zulässig. Dies gilt nicht für Reetendeckungen und Wintergärten sowie für Solarelemente und Dachflächenfenster.

### § 2 Außenwände

1. Als Material für die Ansichtflächen der Außenwände von Gebäuden einschließlich Garagen und Nebenanlagen sind nur zulässig
  - Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen und
  - sichtbares Holzfachwerk mit Ausfachungen als Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinenin den Farbtönen rot bis rotbraun (Farbtöne nach RAL 2001, 2002, 3000 bis 3005, 3009, 3011, 3013 und 8004). Dies gilt nicht für Wintergärten und Balkonbrüstungen.
2. Als Material für die Ansichtflächen der Außenwände von Wirtschaftsgebäuden, Geräteschuppen und Gartenlauben sowie für Giebelbereiche und Erläuterungsfelder können senkrechte und waagerechte Holzverschalungen verwendet werden.

### § 3 Ordnungswidrigkeiten

1. Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen dieser örtlichen Bauvorschrift verstößt.
2. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße von bis zu EUR 500.000 geahndet werden.

## PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548), auf Grund des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), und auf Grund der §§ 10 und 56 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12.12.2012 (Nds. GVBl. S. 589), hat der Rat der Gemeinde Hanstedt diesen **Bebauungsplan „Uhlenbusch, Hanstedt“ mit örtlicher Bauvorschrift**, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift **als Satzung** und die Begründung **beschlossen**.

Hanstedt, den 24. September 2013

gez. Muus

Gemeindedirektor

Siegel

gez. Schierhorn

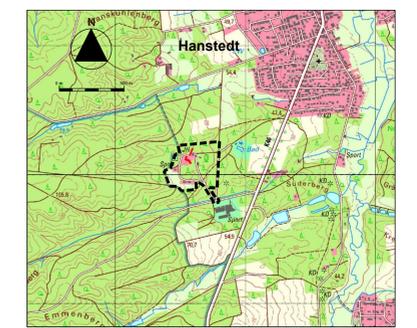
Bürgermeister

## RECHTSGRUNDLAGEN

Für den Bebauungsplan gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen

- die VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548) und
- die VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509).

**Gemeinde Hanstedt**  
**Bebauungsplan**  
**"Uhlenbusch, Hanstedt"**  
mit örtlicher Bauvorschrift  
**Satzung - beglaubigte Abschrift**  
Maßstab 1 : 1.000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011 Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Bearbeitung:

Susanne Vogel  
Architektin  
Baufertplanung

In Zusammenarbeit mit:  
Planungsgruppe Umwelt

Sifflstraße 12  
30159 Hannover  
Tel. 051151949790