## 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 Hanstedt die Aufstellung des Bebauungsplanes "Mühlenweg", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Hanstedt, den 18. April 2006

gez. Höper ..... Gemeindedirektor

(SIEGEL)

gez. Dörte Cohrs ..... Bürgermeisterin

## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hanstedt hat in seiner Sitzung am 15.06.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Mühlenweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 15.08.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hanstedt, den 18. April 2006 gez. Höper ..... Gemeindedirektor

### Planunterlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20.05.2005). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Winsen, den 12.04.2006 gez. Siemer ..... Öffentlich bestellter Vermesser

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Büro B * N, Gesellschaft für Stadtentwicklung und Stadterneuerung, Hildesheimer Straße 173, 30173 Hannover ausgearbeitet.

Hannover, den 10.04.2006 gez. Ayse Bittner ..... Planverfasser

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Hanstedt hat in seiner Sitzung am 11.10.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes "Mühlenweg" und die Begründung sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.10.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan "Mühlenweg" und die Begründung sowie die nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften haben vom 24.10.2005 bis zum 24.11.2005 gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hanstedt, den 18. April 2006 gez. Höper ..... Gemeindedirektor

### Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Hanstedt hat den Bebauungsplan "Mühlenweg" nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am 19.12.2005 als Satzung (§10 BauG ) sowie die Begründung beschlossen.

In seiner Sitzung am 21.02.2006 hat der Gemeinderat Hanstedt ergänzend, die auf der Planzeichnung dargestellten örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Mühlenweg", auf Grundlage der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung, als Satzung beschlossen.

Hanstedt, den 18. April 2006 gez. Höper ..... Gemeindedirektor

### Inkrafttreten

Der Bebauungsplan "Mühlenweg" ist gemäß § 10 (3) BauGB am 19.01.2006 im Amtsblatt Nr. 3 für den Landkreis Harburg bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan "Mühlenweg" ist damit am 19.01.2006 rechtsverbindlich geworden.

Die nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Mühlenweg" sind gemäß § 10 (3) BauGB am 09.03.2006 im Amtsblatt Nr. 10 für den Landkreis Harburg bekanntgemacht worden.
Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Mühlenweg" sind damit am 09.03.2006 rechtsverbindlich geworden.

Hanstedt, den 18. April 2006 gez. Höper ..... Gemeindedirektor

### Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

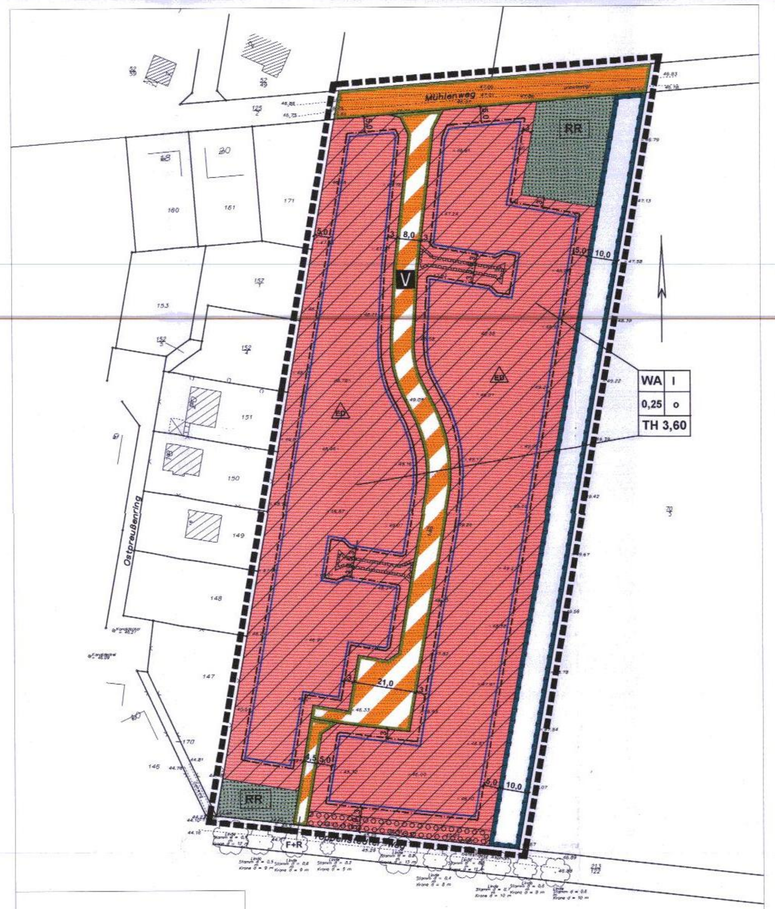
Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften nicht geltend gemacht worden.

Hanstedt, den ..... ..... Gemeindedirektor

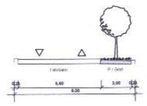
### Mängel der Abwägung

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Hanstedt, den ..... ..... Gemeindedirektor




Straßenregelquerschnitt
(nachrichtliche Übernahme) ohne Maßstab



Schnitt Planstraße

## Planzeichenerklärung

Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90

### Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet

### Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,25 Grundflächenzahl GRZ

TH Traufhöhe

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

### Bauweisen, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Straßenbegrenzungslinie

V verkehrsberuhigter Bereich

### Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünflächen

RR Regenrückhaltefläche

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

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

### Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorger

◦ 41.35 Höhe ü. NN

## Textliche Festsetzungen

**1 Art der baulichen Nutzung**

**Allgemeines Wohngebiet**
In den Teilbereichen des Allgemeinen Wohngebietes WA sind von den nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen, die Anlagen für sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO, nicht zulässig.
(Rechtsgrundlage § 9 (1) Nr.1 BauGB, § 1 (5) bzw. (6) BauNVO)

**2 Maß der baulichen Nutzung**
Überschreitung der Grundflächenzahl

2.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA darf die Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen, sowie alle sonstigen versiegelten Flächen, um nicht mehr als 20 % überschritten werden.
(Rechtsgrundlage §19 (4) Satz 3 BauNVO)

2.2 Als Ausnahme ist für Doppelhäuser eine Grundflächenzahl GRZ von 0,28 zulässig.
(Rechtsgrundlage §16 (6) BauNVO)

**3 Größe der Baugrundstücke**

Die Grundstücksgröße Einzelhäuser muss mindestens 650 qm, für Doppelhäuser min. 700 qm betragen, d.h. je Doppelhaushälfte mindestens 350 qm.
(Rechtsgrundlage §9 (1) Nr. 3 BauGB)

**4 Höhe baulicher Anlagen**

4.1 Traufhöhe
Die Traufhöhe gibt die Höhe zwischen der äußeren Schnittlinie der Dachhaut mit der außeren senkrechten Begrenzungslinie an der Traufseite von Gebäuden und der Bezugshöhe - Bezugspunkt 4.3 - an.

Die Traufhöhe der baulichen Anlage wird mit max. 3,60 m über der Bezugshöhe - Bezugspunkt 4.3 - festgesetzt.
(Rechtsgrundlage § 18 BauNVO)

4.2 Sockelhöhe
Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKEF) wird mit min. 0,15 und max. 0,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt (Normalhöhe).

4.3 Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen
Der Bezugspunkt ist die endgültige Höhe der Straßenverkehrsfläche im Schnittpunkt der Straßenbegrenzungslinie mit der Mittelachse der Grundstückszufahrt.

**5 Anzahl der Wohneinheiten**

Je Einzelhaus, bzw. je Haushälfte bei Doppelhäusern ist nur max. eine abgeschlossene Wohneinheit zugelassen. Ausnahmsweise ist zusätzlich eine deutlich untergeordnete Wohneinheit bis zu max. 50 qm Geschoßfläche als Einliegerwohnung zulässig.
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

**6 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Nebenanlagen
Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Das gleiche gilt auch für sonstige bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesbaurecht in den Abstandsflächen zulässig sind. Einfriedungen sind hiervon ausgenommen und entsprechend zulässig.
(Rechtsgrundlage § 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 (6) und § 14 (1) BauNVO)

**7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(Rechtsgrundlage § 9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB)

**7.1 Anpflanzung von Gehölzen - Erschließungsstraße**
(verkehrsberuhigter Bereich)
In der Erschließungsstraße ist mindestens je 20 laufende Meter ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum gemäß Auswahl der Pflanzliste in der angegebenen Mindestqualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Die einzelnen Pflanzstandorte haben mindestens eine offen zu haltende Fläche von 6,0 m² aufzuweisen und sind mit einer geeigneten dauerhaften Begrünung zu versehen.

Mindestqualität:
Hochstamm 3 x v., m.B., STU 16-18
v. = verpflanzt, m.B. = mit Ballen, STU = Stammumfang

7.2 In der Erschließungsstraße "Mühlenweg" ist entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ein mindestens 1,0 m breiter Flächenstreifen von jeglicher Versiegelung freizuhalten und mit einer geeigneten dauerhaften Begrünung zu versehen.

**7.3 Anpflanzung von Bäumen - private Baugrundstücke**
Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 400 qm Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger heimischer Laubbaum gemäß Auswahl der Pflanzliste der angegebenen Mindestqualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Mindestqualität:
Hochstamm 3 x ver., m. B., STU 12-14
ver. = verpflanzt, m. B. = mit Ballen, STU = Stammumfang in cm

**7.4 Anpflanzung von Gehölzen**
**- Grundstücke südliche Plangebietsgrenze**
Die am südlichen Plangebietsrand entsprechend gekennzeichneten Pflanzflächen sind auf mindestens 30 % der Gesamtfläche gruppenartig zur Raumstrukturierung mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen der Pflanzliste mit einem Pflanzabstand von 1,5 m zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ein Abstand von min. 3,0 m zu beiden Seiten von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen ist von jeglicher Bepflanzung freizuhalten.

Mindestqualität:
Sträucher 2 x ver., o. B., 60-100
ver. = verpflanzt, o. B. = ohne Ballen, Größe in cm

**7.5 Gestaltung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Die am östlichen Plangebietsrand entsprechend gekennzeichnete Fläche ist vollflächig mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen gemäß der Auswahl der Pflanzliste mit einem Pflanzabstand von 1,5 m zu bepflanzen. Pro angefangene 100 qm Pflanzfläche ist mindestens ein hochstammiger, standortgerechter Laubbaum gemäß der Auswahl der Pflanzliste in die Pflanzung zu integrieren. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten, Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

**7.6 Umsetzung der Pflanzpflichten - öffentliche Flächen**
Die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen auf den öffentlichen Flächen hat möglichst parallel zur Herstellung der Erschließungsstraßen, spätestens jedoch in der darauffolgenden Pflanzperiode (01.11. - 15.04.) zu erfolgen.

**7.7 Umsetzung der Pflanzpflichten / private Flächen**
Die Fertigstellung der Pflanzmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken hat spätestens in der auf den Bezug des Hauptgebäudes folgenden Pflanzperiode (01.11. - 15.04.) zu erfolgen.

**7.8 Wegebeläge**
Die Wegebeläge der privaten Grundstückszufahrten, Stell- und Parkplatzflächen sind in wasserdurchlässiger Ausführung (z. B. Pflaster mit mind. 25 % Fugenanteil, Rasenstein, Schotterrasen) zu erstellen.

**7.9 Niederschlagswasserrückhalte- und Sickerbecken**
Unbelasteter Oberflächenabfluss wird über ein Kanalsystem den Rückhalte- und Sickerbecken zugeleitet.

a) Der Übergang zwischen Böschung und Sohle ist auszurunden.
b) Die Begrünung aller Bereiche außerhalb der Pflanzflächen ist mit einer standortgemäßen Saatmischung für Biotopflächen gemäß RSM 8.1 vorzunehmen.

Empfohlene Pflanzliste zu Festsetzungen Nr. 7:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Feld-Ahorn | Acer campestre | Stieleiche | Quercus robur |
| Spitz-Ahorn | Acer platanoides | Faulbaum | Rhamnus frangula |
| Berg-Ahorn | Acer pseudoplatanus | Hundsrose | Rosa canina |
| Sand-Birke | Betula pendula | Öhrchen-Weide | Salix aurita |
| Moor-Birke | Betula pubescens | Sal-Weide | Salix caprea |
| Hainbuche | Carpinus betulus | Grau-Weide | Salix cinerea |
| Haselnuß | Corylus avellana | Purpur-Weide | Salix purpurea |
| Eingriffliger Weißdorn | Crataegus monogyna | Mandel-Weide | Salix triandra |
| Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus | Korb-Weide | Salix viminalis |
| Rot-Buche | Fagus sylvatica | Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Zitterpappel | Populus tremula | Vogelbeere | Sorbus aucuparia |
| Vogelkirsche | Prunus avium | Winter-Linde | Tilia cordata |
| Traubenkirsche | Prunus padus | Sommer-Linde | Tilia platyphyllos |
| Schlehe | Prunus spinosa | Gemeiner Schneeball | Viburnum opulus |
| Traubeneiche | Quercus petraea | Obstgehölze | |

**8 Zuordnung der Ausgleichsflächen**
(Rechtsgrundlage § 9 (1a) BauGB)

Der Ausgleich der aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe, gemäß der in der Eingriffsbewertung des Grünordnungsplanes vom September 2005 (Anlage der Planbegründung) bilanzierten erforderlichen Fläche, umfasst die im Grünordnungsplan genannten Maßnahmen auf Teilen des Flurstückes 9 der Flur 6, Gemarkung Hanstedt.
Die Ausgleichsmaßnahmen werden zu 20 % den öffentlichen, nach § 127 BauGB beitragsfähigen Erschließungsanlagen und zu 80 % den Bauflächen, innerhalb derer Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet.

**9 Abgrabungen und Aufschüttungen auf privaten Grundstücken**
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 17 i.V. Nr. 20 BauGB)

Geländeaufschüttungen und -abgrabungen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen in einer Flächengröße der höchstzulässigen Grundflächenzahl, zuzüglich der zulässigen Überschreitung nach textlicher Festsetzung 2.0, zulässig. Ausnahmen gelten für Grundstückszufahrten.

## Hinweise:

- Funde von Bodendenkmalen aller Art unterliegen der Meldepflicht (Grundlage: Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978)
- Das Plangebiet liegt in einem landwirtschaftlich strukturierten Gebiet, in dem es häufig zu spezifischen Immissionen in Form von Gerüchen, Geräuschen und Stäuben kommt. Diese Immissionen sind unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und müssen von den Anwohnern toleriert werden.

## Örtliche Bauvorschrift

**1 Dächer**

1.1 Dachform
In den Baugebieten sind nur gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer zulässig. Die Dächer von Garagen und Nebenanlagen mit einer Grundfläche bis zu 30 qm können auch als Flachdächer ausgebildet werden.

1.2 Dachneigung
In den Baugebieten darf die Neigung der Dächer der Hauptgebäude nur 38-60° betragen.
Als Ausnahme sind für begrünte Dächer sowie Dächer mit Solar- und Photovoltaikanlagen auch geringere Dachneigungen bis zu einer unteren Grenze von 23° zulässig.

1.3 Material und Farben
Für die geneigten Dächer sind nur Dachsteine aus Ziegel oder Beton mit roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig, eingegrenzt durch die Farbkarte RAL-Farben 3000, 3001, 3002, 3003, 3004, 3011, 3013, 3016, 3031, wobei die dazugehörigen Zwischentöne zulässig sind sowie Reetdächer zulässig. Begrünte Dächer sind ausdrücklich zulässig und deshalb hiervon ausgenommen.
Bei engobierten Dachpfannen muss die Farbe der Engobe dem festgesetzten Farbfächer entsprechen.
Als Ausnahme ist für die geneigten Dächer von Wintergärten Glas zulässig. Bei einer Pfannendeckung gilt der im Satz 1 und 2 festgesetzte Farbfächer.
~~Sonnenkollektoren sind bis max. 40 % der der Sonne zugewandten Dachseite~~, zulässig.

**2 Dachgauben**
Die Gesamtbreite aller Dachgauben einer Gebäudeseite darf max. 1/3 der Traufenlänge der betrachteten Dachfläche betragen. Maßgebend ist die Schnittlinie der Dachgauben mit der Dachfläche an der breitesten Stelle. Dachgauben müssen einen Mindestabstand von 2 m vom Ortgang beziehungsweise vom Grad an der schmalsten Stelle haben.

**3 Fassaden**
Als Material für die Ansichtsflächen der Außenwände der Hauptgebäude ist nur Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen und sichtbares Holzfachwerk mit Ausfachung als Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen in roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig, eingegrenzt durch die Farbkarte RAL-Farben 3000, 3001, 3002, 3003, 3004, 3011, 3013, 3016, 3031, wobei die dazugehörigen Zwischentöne zulässig sind.

**4 Garagen und Nebenanlagen**
Für Garagen und Nebengebäude mit einer Grundfläche von über 30 qm müssen die Gestaltungsmerkmale der Hauptgebäude übernommen werden, auch wenn sie an andere Haupt- oder Nebengebäude angebaut sind.

Dies gilt nicht für Carports. Carports werden definiert als Holzständerkonstruktionen mit auf Stützen ruhendem Schutzdach. Sie sind an mindestens 2 Seiten offen, davon mind. eine Längsseite und dienen dem Unterstellen von Kraftfahrzeugen.

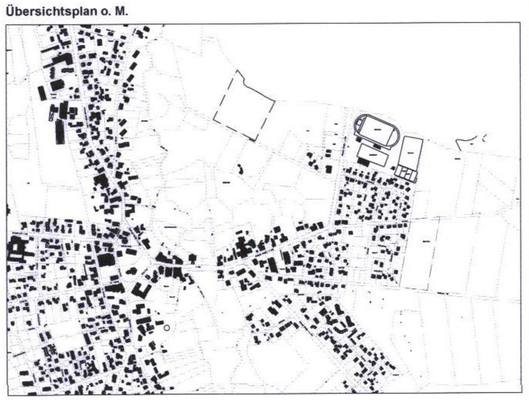
**5 Einfriedungen**
Die Höhe der Einfriedungen darf max. 1,00 m betragen. Lebende Hecken dürfen die max. zulässige Höhe um bis zu 0,50 m überschreiten. Einfriedungen sind nur aus standortgerechten Laubgehölzen zulässig.

**6 Ordnungswidrigkeit**
Ordnungswidrig gem. § 91 Abs. 3 NBauO handelt, wer dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 500.000,-- €gem. § 91 (5) NBauO geahndet werden.

**Rechtsgrundlagen:**
**BauGB i.d.F.v. 24.06.2004, BauNVO i.d.F.v. 23.01.1990, NBauO i.d.F.v. 13.07.1995**

## Gemeinde Hanstedt

**Übersichtsplan o. M.**



# Gemeinde Hanstedt

## Bebauungsplan "Mühlenweg"

**mit örtlichen Bauvorschriften**

**Maßstab 1:1.000**

**Dieser Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:**

B N

**MÄRZ 2006**


**Gesellschaft für Stadtentwicklung und Stadterneuerung**
A. Bittner, Dr. U. Bittner, R.-D. Nerenberg
Hildesheimer Str. 173, 30173 Hannover, Tel. 05 11 / 98 49 1-0 Fax / 98 49 1-22
www. BN-Arch.de E-Mail: BN-Hannover@BN-Arch.de