

# VERFAHRENSVERMERKE

## Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab 1 : 1.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2018  
LGLN  
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN),  
Regionaldirektion Lüneburg

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des amtlichen Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 19.02.2019).  
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Orthotik ist einwandfrei möglich.

Lüneburg, den 02.04.2019

Siegel gez. Mellentin

## Planverfasser

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

Hannover, im Februar 2019 gez. Vogel

## Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 05.12.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans „Nindorf, Am Auetal“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Aushang vom 13.04.2018 bis einschließlich 22.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

## Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt vom 23.04.2018 bis einschließlich 18.05.2018.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 18.04.2018.

## Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 04.12.2018 dem Entwurf des Bebauungsplans „Nindorf, Am Auetal“ 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 07.12.2018 bis 28.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans „Nindorf, Am Auetal“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben von Dienstag, den 18. Dezember 2018 bis einschließlich Freitag, den 25. Januar 2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12. Dezember 2018 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 die Bebauungsplan „Nindorf, Am Auetal“ mit örtlicher Bauvorschrift in seiner Sitzung am 19.03.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

## Genehmigung

Der Bebauungsplan „Nindorf, Am Auetal“ mit örtlicher Bauvorschrift ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hanstedt entwickelt. Er bedarf nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 des BauGB.

Hanstedt, den 08.04.2019 Der Gemeindedirektor  
Siegel gez. O. Muus

## Inkrafttreten

Die Gemeinde Hanstedt hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 18.04.2019 im Amtsblatt für den Landkreis Harburg bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan „Nindorf, Am Auetal“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen worden ist.

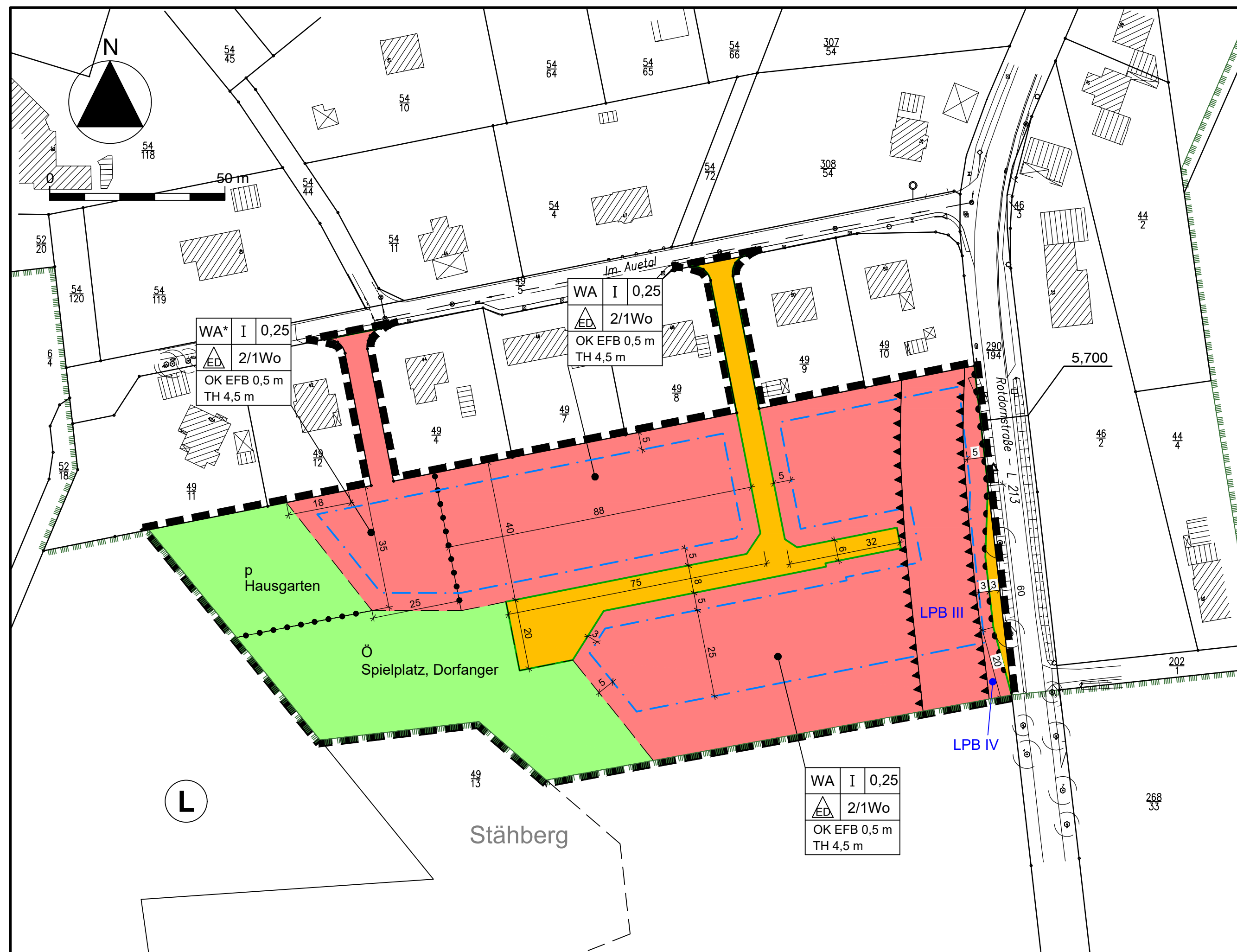
Der Bebauungsplan ist damit am 18.04.2019 rechtsverbindlich geworden.

Hanstedt, den 24.04.2019 Der Gemeindedirektor  
Siegel gez. O. 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 bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der Bebauungsplan und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Hanstedt, den \_\_\_\_\_ Der Gemeindedirektor



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Als Wohngebäude gilt bei einem Doppelhaus die sogenannte „Doppelhaushälfte“. Durch die Festsetzung „2/1Wo“ der Planzeichnung werden in einem Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen und in einer „Doppelhaushälfte“ höchstens eine Wohnung zugelassen.

### § 2 Grundflächenzahl (GRZ)

Innerhalb der als WA\* festgesetzten Flächen darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen maximal bis zu 100 vom Hundert überschritten werden.

### § 3 Höhe baulicher Anlagen

1. Die in der Planzeichnung festgesetzte zulässige Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OK EFB) von maximal 0,50 m (gemessen in der Gebäudemitte) über Oberkante Fahrbahn der zum Gebäude nächstgelegenen Erschließungsstraße (gemessen in Höhe des Gebäudes) darf nicht überschritten werden.  
Von der Festsetzung der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (OK EFB) können Ausnahmen bedingt durch besondere Geländebedingungen zugelassen werden. Das festgesetzte Maß von 0,50 m darf bei diesen Ausnahmen insoweit überschritten werden, bis der ohne Auffüllung vorhandene, höchste an das Gebäude grenzende Geländepunkt mit der Erdgeschossfußbodenhöhe übereinstimmt.

2. Die in der Planzeichnung festgesetzte Traufhöhe von maximal 4,5 m über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (OK EFB) darf nicht überschritten werden. Traufe ist die Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Oberfläche der Dachhaut. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nur für die Hauptdachfläche.

### § 4 Garagen und Nebenanlagen, Zufahrten

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) im Sinne von § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Grundstückseinfriedungen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der parallel dazu verlaufenden Baugrenze nicht zulässig.

Pro Grundstück sind nur eine Zu- / Ausfahrt in einer Breite von max. 3 m, sowie ein Zugang in einer Breite von max. 1,5 m jeweils gemessen an der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Bei Doppelhausgrundstücken ist je Doppelhaushälfte eine Zu- / Ausfahrt in einer Breite von max. 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

### § 5 Öffentliche Grünfläche, „Spielplatz, Dorfanger“

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz, Dorfanger“ ist neben der Nutzung als Kinderspielplatz auch eine Nutzung durch die Dorfgemeinschaft von Nindorf als generationsübergreifender Treffpunkt zulässig. Damit verbundene bauliche Anlagen können ausnahmsweise zugelassen werden.

### § 6 private Grünfläche, „Hausgarten“

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten „privaten Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ ist eine Bepflanzung nur mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen und Obstbäumen zulässig. Genehmigungsfreie Anlagen, die der Nutzung als Hausgarten dienen, sind zulässig.

### Gehölzartenliste

Bäume	Sträucher		
Fagus sylvatica	Rotbuche	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Betula pendula	Hänge-Birke	Corylus avellana	Haselnuss
Malus sylvestris	Holz-Apfel	Crataegus monogyna	Eingriffiger
Weißdorn			
Pyrus pyraeaster/Wild-Birne	Prunus spinosa	Schlehe	
Quercus petraea	Traubeneiche	Rosa canina	Hunds-Rose
Quercus robur/Stiel-Eiche	Salix caprea	Sal-/Weide	
Sorbus aucuparia	Eberesche	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Tilia cordata	Winter-Linde		

### § 7 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen

Innerhalb der als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzten Flächen ist je Baugrundstück mindestens ein hochstammiger, standortheimischer Laubbau (Stammumfang 14/16 cm, 3x verpflanzt) der folgenden Arten zu pflanzen:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Baumhasel
Prunus spinosa	Vogelkirsche
Pyrus pyraeaster	Holzbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde

Die angepflanzten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (WA)  
Vgl. § 7 der textlichen Festsetzungen!  
2/1Wo höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden  
Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen!

### Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß  
0,25 Grundflächenzahl (GRZ) Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!  
OK EFB 0,5 m Höhe der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (OK EFB) maximal 0,50 m  
Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen!  
TH 4,5 m Traufhöhe max. 4,5 m über OK EFB Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen!  
offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
Baugrenze Vgl. § 4 der textlichen Festsetzungen!

### Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

### Grünflächen

Grünfläche, ö - öffentlich, p - privat  
Die Zweckbestimmung wird durch den Text in der Planzeichnung festgesetzt. Vgl. §§ 5 und 6 der textlichen Festsetzungen!

### Sonstige Planzeichen

Abgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm, Lärmpegelbereiche Vgl. § 8 der textlichen Festsetzungen!  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts hier: Landschaftsschutzgebiet  
5,700 Grenze der festgesetzten Ortsdurchfahrt

## HINWEISE

### DIN-Vorschriften

Die in den textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans und in dem schalltechnischen Gutachten zitierten DIN-Vorschriften können im Rathaus der Gemeinde Hanstedt eingesehen werden.

## BEGLAUBIGUNG

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

Hanstedt, den \_\_\_\_\_ Der Gemeindedirektor

### § 8 Immissionsschutz

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 für „Allgemeine Wohngebiete“ am Tage und in der Nacht durch den Verkehrslärm der L 213 bis zu einem Abstand von rd. 40 m zur Achse der L 213 sind Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm vorzusehen:

1. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume und Außenwohnbereiche sind in dem von den Überschreitungen betroffenen Bereich auf der von der L 213 abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

a. Ausnahmen bei der Anordnung von Außenwohnbereichen können zugelassen werden, wenn diese lokal durch einen 2,4 m hohen Schallschirm geschützt werden oder im Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass am Tage der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete durch andere Maßnahmen nicht überschritten wird.

b. Ausnahmen bei der Anordnung von Aufenthaltsräumen können zugelassen werden, wenn die sich aus den festgesetzten - nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau - Teil 2\* 2018-01 ermittelten - maßgeblichen Außengeräuschpegeln ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz umgesetzt werden.

2. In dem Bereich mit festgesetzten Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schallschirm-Maß von Außenbauten ist nachts ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Dies kann z. B. durch den Einbau schalldämmter Lüftungseinrichtungen erfolgen.

Bis zu einem maßgeblichen Außengeräuschpegel von 63 dB entfällt diese Anforderung für Westfassaden straßenparalleler Bebauung

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(§ 84 der Niedersächsischen Bauordnung)

### § 1 Anwendungsbereich

Die folgende örtliche Bauvorschrift gilt für bauliche Anlagen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Nindorf, Am Auetal“. Sie gilt nicht für geschlossene Garagen mit einer Grundfläche von weniger als 30 m<sup>2</sup>, Carports oder Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO. Sie gilt ebenfalls nicht für Wintergärten, gläserne Fassadenverbauten / -elemente und Terrassenüberdachungen.

### § 2 Dächer

- Bei Gebäuden sind nur gleichgeneigte Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 25 - 60 Grad zulässig. Bei begrüntem Dächern ist eine geringere Dachneigung bis zu einer Untergrenze von 20 Grad zulässig.
- Als Dachdeckungsmaterial sind nur Dachziegel und Betondachsteine zulässig. Das gilt nicht bei Verwendung von Solarelementen, Dachflächenfenstern und bei begrüntem Dächern.
- Als Farbtöne des Dachdeckungsmaterials sind nur rot bis rotbraun und anthrazit zulässig. Reflektierende und glänzende Dachpfannen sind nicht zulässig.

- Dachgauben müssen einen Mindestabstand von 2 m vom Ortsgang halten. Die Länge einer Gaube oder die Summe der Längen mehrerer Gauben darf nicht breiter als 2/3 der Traufhöhe der zuzuordnenden Dachseite sein.
- Zwerchhäuser sind nur mit einer Ausbildung als Satteldach, dessen First quer zur Hauptfirstrichtung des Hauptdaches liegt, zulässig.

### § 3 Außenwände

Als Material für die Ansichtflächen der Außenwände von Gebäuden sind nur zulässig:

- Sicht- oder Verblendmauerwerk in den Farbtönen rot bis rotbraun,
- sichtbares Holzfachwerk mit Ausfachung als Sichtmauerwerk in den Farbtönen rot bis rotbraun,
- naturfarbene, bzw. in gedeckten Farbtönen (Grau Töne: RAL 7038, 7040, 7042, 7046 / Rot-Töne (schwedenerrot): RAL 3004, 3005, 3011 / Grün-Töne: RAL 6011, 6021) gestrichene Holzverkleidungen,
- Putz als untergeordnetes Gestaltungselement (max. 15 % der Fassaden) in Verbindung mit rot bis rotbraunem Sicht- oder Verblendmauerwerk.

### § 4 Einfriedigungen

Als Einfriedigungen der Grundstücke entlang der öffentlichen Straßen und der „privaten Grünfläche“ sind nur zulässig:

- Findlings-, Natur- und Ziegelsteinmauern bis zu einer Höhe von 120 cm. Die Ziegelsteinmauern in den Farben Rot bis rotbraun,
- Senkrecht gegliederte Holz- und Metallzäune (Stacketzäune) bis zu einer Höhe von 120 cm,
- Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen.

### § 5 Versickerung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser durch bauliche und technische Maßnahmen auf dem Grundstück zu versickern. Die Errichtung eines Speichers oder die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Das Gleiche gilt für die Versagungsgründe nach § 12 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

### § 6 Ordnungswidrigkeiten

- Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gem. §§ 60 ff. NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschrift verstoßen.
- Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag der Geldbuße ergibt sich aus § 80 Abs. 5 NBauO.

## PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), auf Grund des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.03.2018 (Nds. GVBl. S. 190, 253), und auf Grund der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i.d.F. vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.06.2018 (Nds. GVBl. S. 113), hat der Rat der Gemeinde Hanstedt diesen **Bebauungsplan „Nindorf, Am Auetal“** mit örtlicher Bauvorschrift bestehend aus der **Planzeichnung**, der **nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift** und den **nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung** und die Begründung **beschlossen**.

Hanstedt, den 08.04.2019

gez. O. Muus Siegel gez. Schierhorn

Gemeindedirektor Bürgermeister

## RECHTSGRUNDLAGEN

Für den Bebauungsplan gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen

- die VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (Bauutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) 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 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).

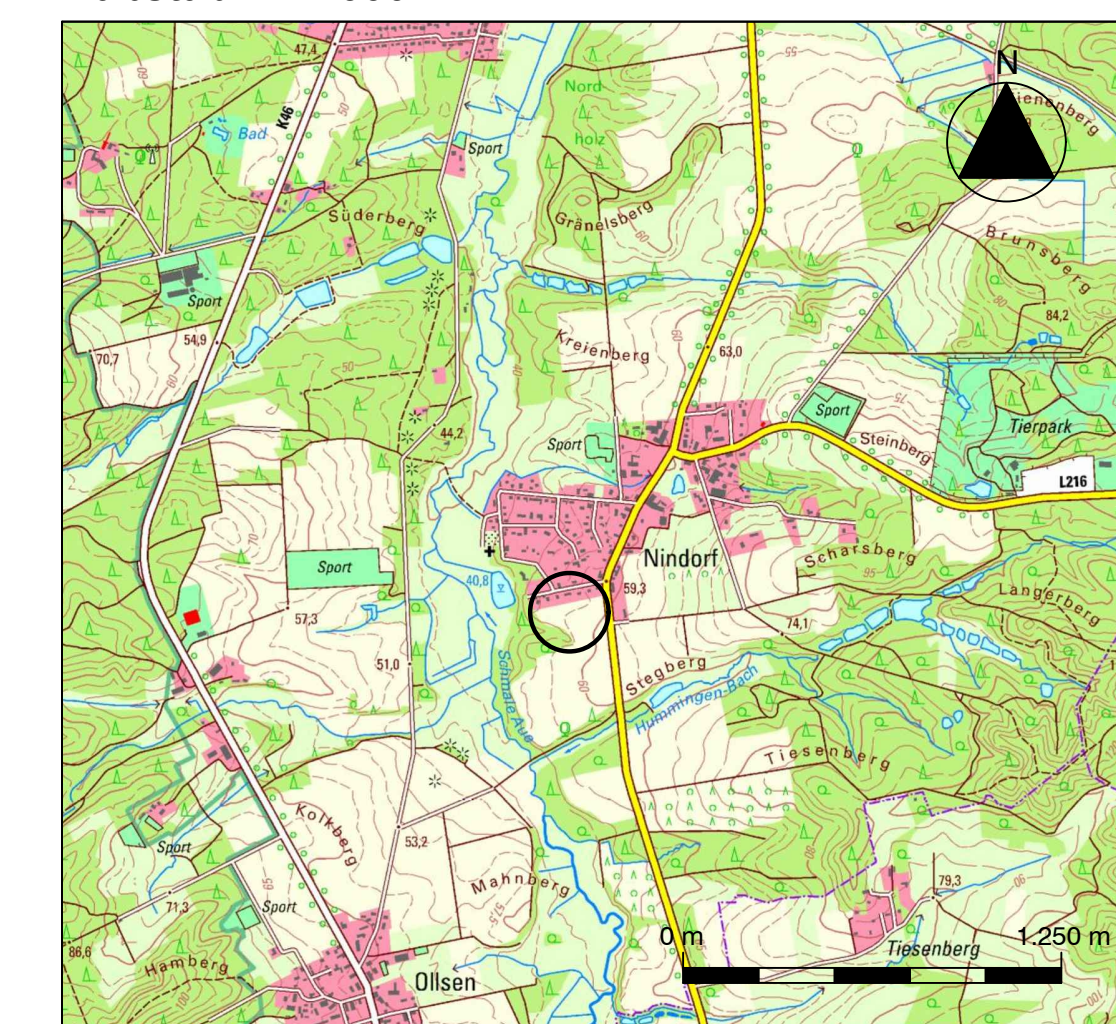
## Gemeinde Hanstedt Landkreis Harburg



## Bebauungsplan "Nindorf, Am Auetal"

mit örtlicher Bauvorschrift  
Satzung - beglaubigte Abschrift

Maßstab 1 : 1.000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2018 LGLN, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Ausgearbeitet im Februar 2019

Susanne Vogel  
Architektin  
Bauleitplanung

Kollontschi 14 A  
30465 Hannover  
Tel: 0511-45 34 40  
Fax: 0511-45 34 40  
Internet: www.planungsgruppe-  
E-Mail: vogel@planungsgruppe.de

In Zusammenarbeit mit:

Planungsgruppe  
Umwelt

Dipl.-Ing. Ingrid Peters  
Sifstraße 12  
30159 Hannover  
Tel. 051151540795  
I.peters@planungsgruppe-umwelt.de