

Bauleitplanung der Gemeinde Amelinghausen
Landkreis Lüneburg

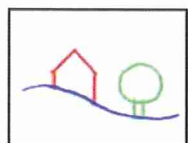
**Vorhaben- und Erschließungsplan,
Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 17
"Generationenwohnen am Lerchenweg
in Amelinghausen"**

einschl. örtlicher Bauvorschriften

- Abschrift -

Maßstab: 1 :1.000

Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau (IfR/SRL)
31737 Rinteln - Krankenhäger Straße 12
Telefon 05751 - 9646744 Telefax 05751 -



Textliche Festsetzungen

I. Bodenrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung (§ 11 Abs. 1 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes mit der besonderen Zweckbestimmung "Generationenwohnen" sind die mit der Hauptnutzung Wohnen verbundenen Sonderwohnformen für ältere, hilfs- und pflegebedürftige Menschen sowie die nachfolgend aufgeführte Nutzungen und Einrichtungen, die mit der Zweckbestimmung vereinbar sind und im Verhältnis zur Hauptnutzung sich unterordnen (< 30 % der Grundstücksfläche), zulässig:

- Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe aller Art (außerhalb und innerhalb der baulichen Anlagen)
- Sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen
- Gastronomische Einrichtungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Die Entwicklung eines Allgemeinen oder Reinen Wohngebietes im Sinne der §§ 3 und 4 BauNVO ist nicht zulässig. Auf die Ausführungen des städtebaulichen Vertrages zur Nutzungsstruktur und -Vielfalt sowie zur architektonischen Ausformung des vorhabenbezogenen B-Planbereiches wird hingewiesen.

Für das festgesetzte SO- Gebiet gilt eine abweichende Bauweise i.S. einer offenen Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge.

§ 2 Überschreitung der Grundflächenzahl

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl (gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO) um bis zu 50 % ist nur zulässig, wenn Stellplätze und Zufahrten zu Garagen und Nebenanlagen als versickerungsfähige Fläche bzw. mit einem Abflussbelwert von max. 0,7 hergestellt werden.

§ 3 Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers

Das innerhalb des festgesetzten SO-Gebietes auf den befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser ist durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen zurückzuhalten. Eine Rückhaltung kann auch auf außerhalb des Plangebietes befindlichen Flächen vorgenommen werden, soweit diese für eine geordnete Ableitung des Oberflächenwassers hinreichend wirksam werden. Es darf nur die natürliche Abfluss-Spende des derzeit unbebauten Geländes an die Vorflut abgegeben werden.

§ 4 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. b BauGB)

(1) Anlage von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

1. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine heckenartige Gehölzpflanzung gem. der Pflanzliste der Anlage 1 u. 2 der Begründung zu diesem B-Plan anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzungen sind mit einer Pflanzdichte von einer Pflanze pro qm und in Gruppen von 3 - 5 Stück einer Art, so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein artenreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann.

2. Je angefangene 150 qm versiegelter Grundstücksfläche ist ein Laubbaum als Hochstamm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die entsprechenden Laubbäume im v.g. Sinne sind der Anlage 1 der Begründung dieses Bebauungsplanes zu entnehmen. Die Anpflanzungen können zur Durchgrünung der erforderlichen Stellplätze verwendet werden.

3. Die zu pflanzenden Bäume müssen als Hochstamm mit einem Stammumfang von 14 cm in 1m Höhe oder als wirksamer Stammbusch mit einer Mindesthöhe von 2 m gepflanzt werden. Die jeweiligen Arten sind der Begründung als Anlage beigefügt.

4. Je angefangene 6 Stellplätze ist zwischen den Stellplätzen als gliederndes Element ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm in 1 m Höhe anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die entsprechenden Laubbäume im v.g. Sinne sind der Anlage zu entnehmen.

(2) Externe Kompensationsmaßnahmen

Auf der Grundlage des § 1 a Abs. 3 BauGB sind, in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Lüneburg, auf den Flst. 45/1, Flur 5, Gemarkung Amelinghausen, Flst. 46, Flur 5, Gemarkung Amelinghausen, Flst. 47/5, Flur 5, Gemarkung Amelinghausen und Flst. 2/14, Flur 4, Gemarkung Amelinghausen insgesamt 21.784 Werteinheiten (gem. Bewertungsmodell des Nieders. Städtetages, 1996) für die Kompensation der mit dieser Bauleitplanung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Nach der Durchführung der Maßnahmen sind die Flächen dauerhaft zu erhalten.

(3) Realisierung der Kompensationsmaßnahmen

Die in den Abs. 1 bis 2 genannten Maßnahmen sind nach Beginn der Baumaßnahme, spätestens jedoch nach zwei Vegetationsperioden nach Baubeginn fertigzustellen.

II. Gestaltungsvorschriften - Örtliche Bauvorschriften -

§ 1 Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

§ 2 Dächer

(1) Auf den innerhalb des festgesetzten SO - Gebietes errichteten Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen ab 10 Grad zulässig. Bei untergeordneten Gebäudeteilen sind Dachneigungen ab 7 Grad zulässig. Dachterrassen sind allgemein zulässig.

(2) Als Farbtöne für die Dachdeckung sind die Farben "rot-rotbraun" und "braun-dunkelbraun" zulässig (siehe § 4 Abs. 1 und 2). Für Solarelemente, Dachfenster und Dachkonstruktionen für sportliche Zwecke dienenden Einrichtungen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Die Definition der zulässigen Farbtöne gilt nicht für Hauptgebäude, deren Dachneigung kleiner als 22 Grad ist. Glasdächer sind, soweit sie im Verhältnis zur jeweiligen Gesamtdachfläche des Hauptbaukörpers untergeordnet sind (Anteil < 30 %), allgemein zulässig.

§ 3 Höhenbegrenzung baulicher Anlagen innerhalb des SO - Gebietes (§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes wird auf eine Höhe von 13,50 m begrenzt. Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird die Mittelachse des Lerchenweges in Höhe der jeweiligen baulichen Anlage definiert.

Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen ist durch einen Abschlag entsprechend des natürlichen Geländeverlaufes zu korrigieren. Maßgebend für die Ermittlung des Abschlags ist der angenommene Schnittpunkt der der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zugewandten Außenwandfläche mit der natürlichen Geländeoberkante in der Mitte des jeweiligen Baukörpers.

§ 4 Außenwände

Als Material für die bestimmenden Ansichtsflächen der Hauptbaukörper sind zulässig:

- Sichtmauerwerk
- Putz
- Holzverschalung nur, wenn sie im Verhältnis zur Flächen je Außenwand untergeordnet ist,

in den Farbtönen "gelb" und "rot - rotbraun".

Materialien und Konstruktionen, die andere vortäuschen sind unzulässig. Als Farbtöne für Außenwände sind die Farbtöne "gelb" und "rot - rotbraun". Holzfachwerk ist in den Farbtönen natur, braun und anthrazit zulässig. Allgemein zulässig sind Fassaden aus Glas.

§ 5 Farbtöne

Für die in § 2 und 4 festgesetzten Farbtöne sind die in Absatz 1 - 3 genannten Farben zu verwenden. Diese Farben sind aus den nachstehend aufgeführten Farbmuster nach Farbbregister RAL 840 HR ableitbar.

(1) Für den Farbton "rot - rot-braun" im Rahmen der RAL:

2001 - rotorange	3005 - weinrot
2002 - blutorange	3009 - oxydrot
3000 - feuerrot	3011 - braunrot
3002 - karminrot	3013 - tomatenrot
3003 - rubinrot	3016 - korallenrot
3004 - purpurrot	

(2) Für den Farbton "braun-dunkelbraun" im Rahmen der RAL:

8001 - ockerbraun	8014 - sepiabraun
8003 - lehmbraun	8015 - kastanienbraun
8004 - kupferbraun	8016 - mahagonibraun
8007 - rehbraun	8017 - schokoladenbraun
8008 - olivbraun	8023 - orangebraun
8011 - nußbraun	8024 - beigebraun
8012 - rotbraun	8025 - blaßbraun

(3) Für den Farbton "gelb" im Rahmen der RAL:

1001 - beige	1002 - sandgelb
1005 - honiggelb	1011 - braunbeige
1014 - elfenbein	1015 - hellelfenbein
1024 - ockergelb	

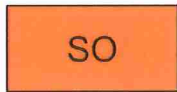
§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 bis 5 dieser örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung entspricht.

Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



Sondergebiet
Zweckbestimmung: Generationenwohnen

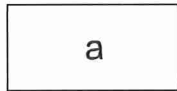
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

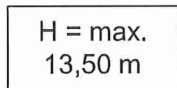


Grundflächenzahl

BAUWEISE; BAUGRENZE



abweichende Bauweise



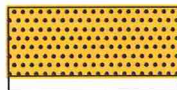
Höhe baulicher Anlagen max. 13,50 m



Baugrenze

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

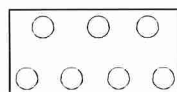
VERKEHRSFLÄCHEN



Straßenverkehrsfläche
mit Straßenbegrenzungslinie

§ 9 (1) Nr. 25a und (6) BauGB

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

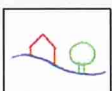
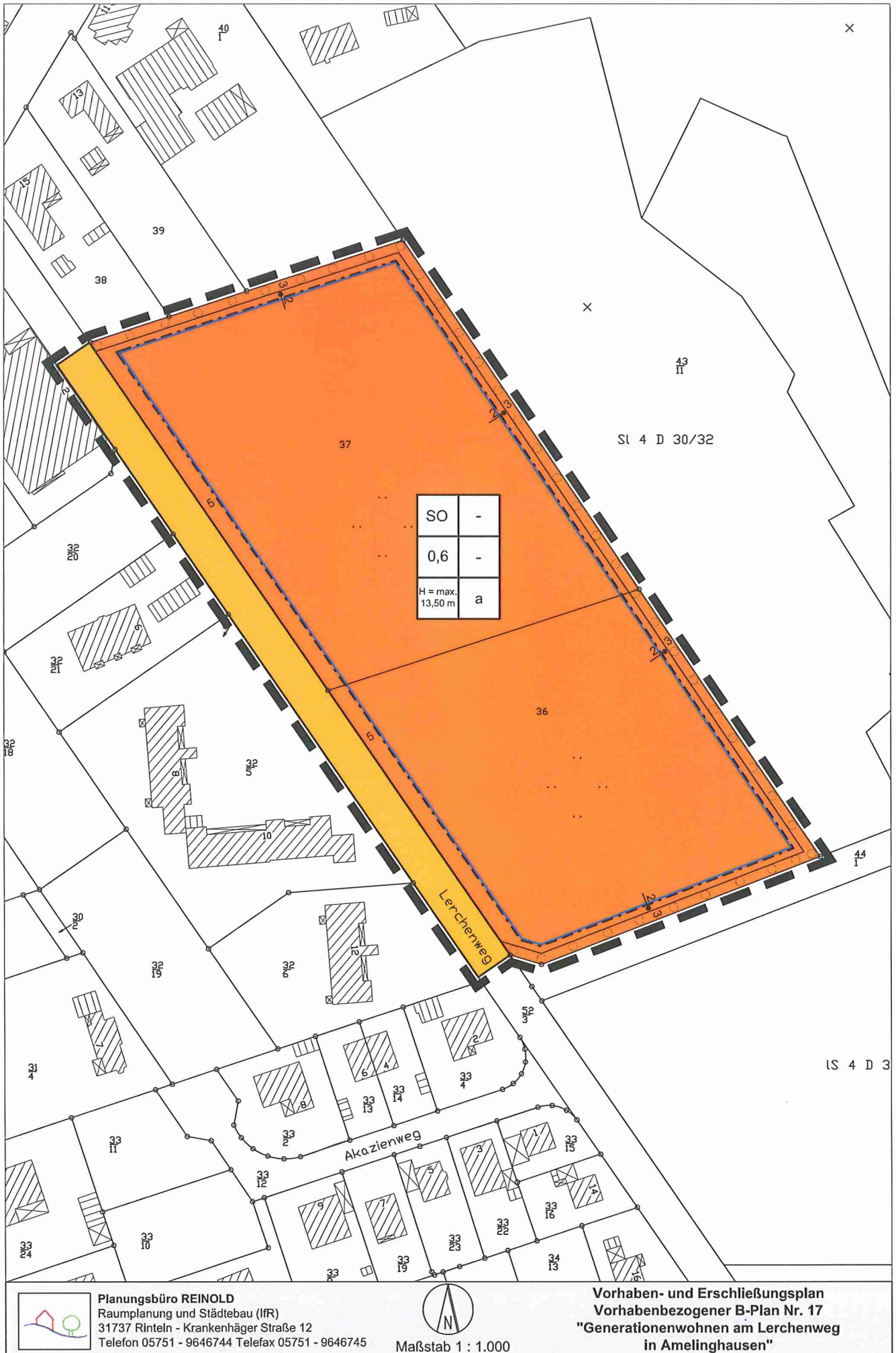


Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes



Planungsbüro REINOLD
 Raumplanung und Städtebau (IfR)
 31737 Rinteln - Krankenhäuser Straße 12
 Telefon 05751 - 9646744 Telefax 05751 - 9646745



Maßstab 1 : 1.000

Vorhaben- und Erschließungsplan
Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 17
"Generationenwohnen am Lerchenweg
in Amelinghausen"