

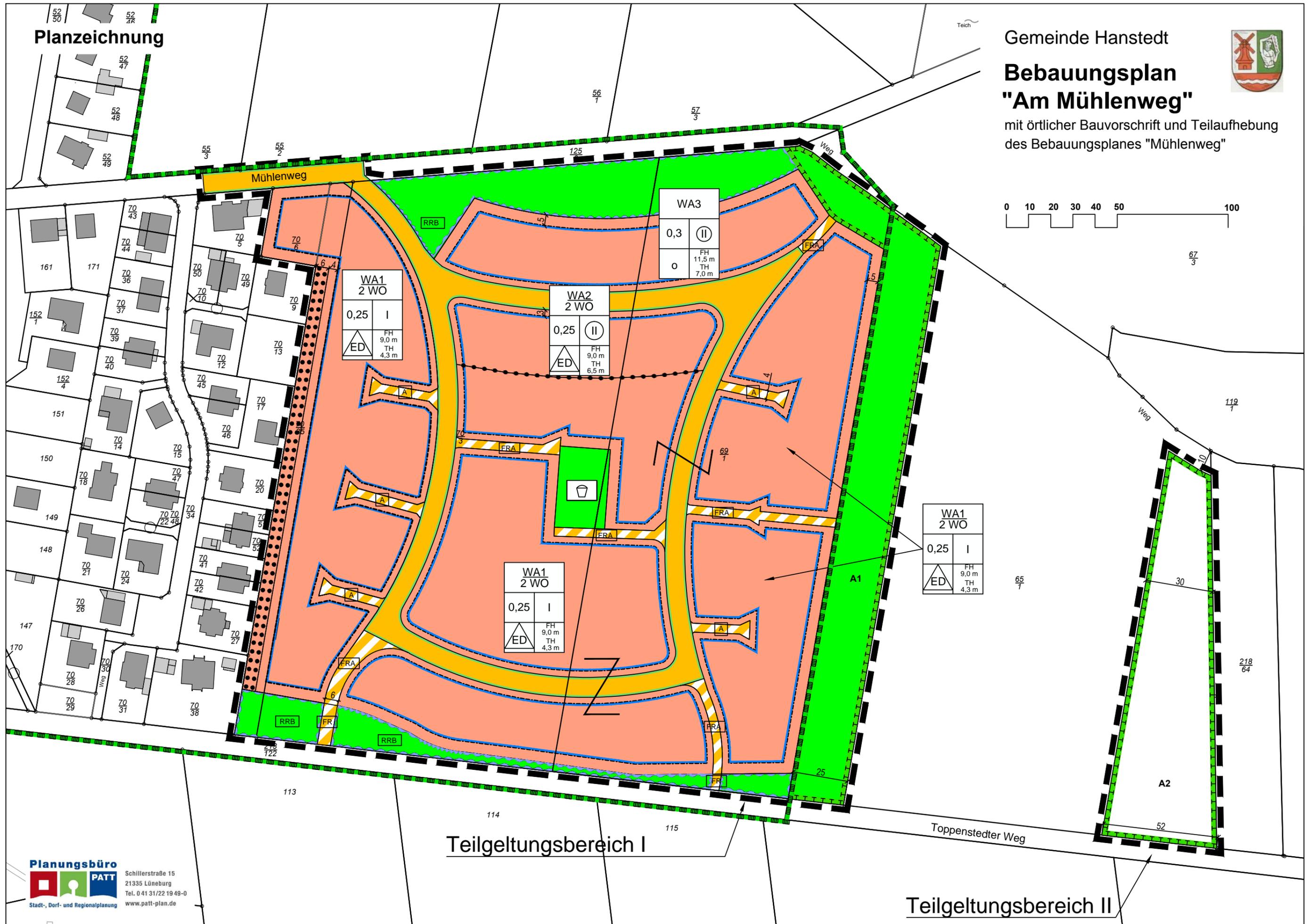
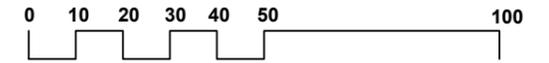
**Planzeichnung**

Gemeinde Hanstedt



**Bebauungsplan  
"Am Mühlenweg"**

mit örtlicher Bauvorschrift und Teilaufhebung  
des Bebauungsplanes "Mühlenweg"

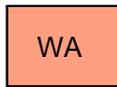


Teilgeltungsbereich I

Teilgeltungsbereich II

# Planzeichenerklärung

## 1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2 WO

Beschränkung der Zahl der Wohnungen  
maximal 2 Wohnung pro Einzelhaus  
maximal 1 Wohnung pro Doppelhaushälfte

## 2. Maß der baulichen Nutzung

z.B. 0,25

Grundflächenzahl (GRZ)

z.B. (II)

Anzahl der Vollgeschosse zwingend

z.B. I

Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

z.B.

FH 9,0m

max. Firsthöhe in m über Oberkante  
Fertigfußboden (OK FF)

z.B.

TH 4,3m

unterer Bezugspunkt:  
Oberkante Fertigfußboden (OK FF)  
oberer Bezugspunkt:  
Oberkante Dachkante mit dem Schnittpunkt  
Außenfassade

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o

offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

## 4. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsflächen besonderer  
Zweckbestimmung:



Fuß- und Radweg



Privater Anliegerweg



Fuß-, Rad- und Anliegerweg

## 5. Grünflächen



Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

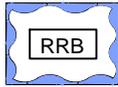


Spielplatz

**A1 / A2**

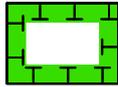
Ausgleichsfläche

## 6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses

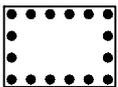


Regenrückhaltebecken

## 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

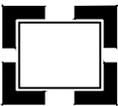


Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landwirtschaft



Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) und Abs. 6 BauGB)

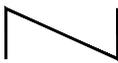
## 8. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



"Klammer" zwischen Baugebieten mit identischen Festsetzungen gemäß Nutzungsschablone

## 9. Nachrichtliche Übernahmen



Landschaftsschutzgebiet Garlstorfer Wald und weitere Umgebung

## Textliche Festsetzungen

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung / Sockelhöhe / Zahl der Wohneinheiten

- 1.1 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)
- 1.2 Innerhalb des WA mit der Grundflächenzahl von 0,3 (WA 3) darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um 75 Prozent überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
- 1.3 Die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) darf max. 0,5 m über der Höhenlage der maßgeblichen nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie in Grundstücksmittle.  
Hiervon sind Ausnahmen bedingt durch besondere Geländebeziehungen zulässig: Die maximal zulässige Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden darf insoweit überschritten werden, bis der ohne Auffüllung vorhandene, höchste an das Gebäude grenzende Geländepunkt mit der Erdgeschossfußbodenhöhe übereinstimmt. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- 1.4 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete gilt für Einzelhäuser eine Mindestgrundstücksgröße von 650 m<sup>2</sup> und für Doppelhaushälften von 400 m<sup>2</sup>.  
Innerhalb der Baugebiete, in denen nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen sind, sind pro Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

### 2. Zufahrten / Garagen / Nebenanlagen

- 2.1 Pro Grundstück sind nur eine Zu- / Ausfahrt in einer Breite von max. 3,50 m, sowie ein Zugang in einer Breite von max. 1,50 m jeweils gemessen an der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Ausnahmsweise können zwei Ein- und Ausfahrten in einer Breite von jeweils 3,5 m pro Grundstück zugelassen werden, wenn das Gebäude auf dem Grundstück optisch einem Doppelhaus (zwei sogenannte „Doppelhaushälften“) entspricht. Bei gemeinsam genutzten Zufahrten auf Doppelhausgrundstücken und bei Zufahrten auf Stellplatzanlagen im Bereich der Wohngebiete mit offener Bauweise darf die Zufahrtsbreite zur öffentlichen Verkehrsfläche maximal 5,00 m betragen. (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 11 BauGB).
- 2.2 Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO und hochbauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der nächstgelegenen Baugrenze unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Grundstückseinfriedungen. (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

### 3. Oberflächenentwässerung

Unbelastete Niederschlagswässer von den Dächern der Baukörper und von den befestigten Flächen im Plangebiet sind auf den Grundstücken zurückzuhalten zwecks dortiger Verdunstung und Versickerung. Anfallendes Oberflächenwasser von privaten befestigten Verkehrsflächen ist dabei über die belebte Bodenzone in begrünten Mulden zu versickern. Geeignete Vorkehrungen sind zu treffen. Eine Brauchwassernutzung der Dachflächenwässer ist zulässig. (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nrn. 16 und 20 BauGB)

### 4. Grünordnung

- 4.1 Die entlang der westlichen Plangebietsgrenze als zum Erhalt gekennzeichneten Gehölzflächen sind als Strauch-Baumhecke zu erhalten und extensiv zu pflegen. (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)
- 4.2 Die in den öffentlichen Grünflächen überlagernd für die Ableitung / Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetzten Flächen (RRB) sind möglichst naturnah auszubilden. Neu entstehende Uferbereiche sind gruppenartig und abschnittsweise unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Wartungs- und Unterhaltungsarbeiten mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. In den übrigen Bereichen ist eine Begrünung mit einer standortgemäßen Grasmischung für wechselfeuchte Standorte vorzunehmen. (§ 9 Abs.1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

- 4.3 In den Seitenräumen der Straßenverkehrsflächen sind mindestens einseitig mittelkronige Laubbäume (s. Pflanzliste) in einem Regelabstand von maximal 15 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
- 4.4 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (A1 und A2) dienen der natur- und artenschutzrechtlichen Kompensation und sind wie folgt zu entwickeln:
- Die Fläche A1 ist entlang des angrenzenden Wohngebietes in einer Tiefe von 5 m als durchgehende dreireihige Strauchhecke anzulegen, zu pflegen und zu erhalten. Bei der Bepflanzung sind 4 - 8 Sträucher derselben Art im Verbund in einem Regelabstand von 1,5 m zueinander vorzusehen. Zusätzlich sind entlang der vorgelagerten östlichen und nordöstlichen Randbereiche Bäume 2. Ordnung gruppenartig in einem Pflanzabstand von 3 - 6 m zu pflanzen. Die Flächen sind extensiv zu unterhalten. Die übrigen Flächen sind als Extensivgrünland zu entwickeln und zu erhalten.  
Innerhalb der Fläche ist ein mittig verlaufender, maximal 2 m breiter Fußweg zulässig. Der Weg ist naturnah anzulegen und zu unterhalten („Heidesandmischung“).
  - Die Fläche A2 ist als extensiv genutzte Wiesenfläche zu entwickeln. Die Wiesenfläche kann sowohl durch Ansaat, als auch durch Mahdgutübertragung entwickelt werden. Die Wiese ist jährlich 1-2 x, jedoch nicht vor dem 1. August zu mähen. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 4.5 Für die in den textlichen Festsetzungen Nrn. 4.1 - 4.4 aufgeführten Pflanzmaßnahmen sind nur heimische und standortgerechte Laubgehölze (autochthones Pflanzgut) gemäß Pflanzenliste zu verwenden.

Mindestqualität der anzupflanzenden Bäume und Sträucher:

- Bäume: Hochstamm, 3x verschult, Stammumfang 16-18
- Sträucher: 2 x verschult, Höhe 60-100 cm

Die Gehölze sind zu erhalten, insbesondere in der Anwachs- und Stabilisierungsphase gegen Wildverbiss zu schützen und bei Abgängigkeit spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 und Abs. 1 a BauGB)

# Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 und 6 BauGB i. V. m. § 84 NBauO)

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Mühlenweg, Hanstedt“.

## 1. Dächer und Dachgauben

- (1) Es sind nur Gebäude mit gleichgeneigten Sattel- und Walmdächern sowie gegenständigen versetzten Pultdächern zulässig.  
Die zulässigen Dachneigungen betragen im WA1 und WA3 38° bis 50° und im WA2 25° bis 50°.  
Die Dachneigung von Krüppelwalmen beträgt 50° bis 60°.  
Die Dächer von Garagen und Nebenanlagen mit einer maximalen Grundfläche von 30 qm können auch als Flachdächer ausgebildet werden.
- (2) Als Dacheindeckung für Hauptgebäude sind Ton- und Betonpfannen in roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig (Rot- bis Rot-Brauntöne RAL Nr. 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016 sowie Zwischentöne), sowie Reetdeckung.
- (3) Reflektierende und glänzende Dachpfannen sind unzulässig.
- (4) Solartechnische Anlagen, Gründächer sowie Wintergärten sind allgemein zulässig.
- (5) Die Gesamtbreite aller Dachgauben einer Gebäudeseite darf max. 2/3 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 bzw. vom Grad an der schmalsten Stelle haben.

## 2. Fassaden

- (1) Die Außenwände der Wohngebäude dürfen nur mit roten bis rotbraunen Ziegelsteinen (RAL 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016 sowie Zwischentöne) verblendet werden. Sichtbares Holzfachwerk ist zulässig.  
Darüber hinaus dürfen im WA 1 Gebiet auf maximal 25 %, in den WA 2 und 3- Gebieten auf maximal 15 %, jeder Fassadenseite andere Materialien für die Fassadengestaltung verwendet werden. Hinsichtlich der zu verwendenden Farben ist nachfolgender Absatz 2 anzuwenden.
- (2) Fassaden von Nebenanlagen und Garagen sind auch aus Holz in gedeckten Farbtönen (Rot-Rotbraun: RAL 3003, 3004, 3011 / Grau Töne: RAL 7038, 7040, 7042, 7046 / Blau-Töne: RAL 5014, 5024 / Grün-Töne: RAL 6011, 6021 oder ähnliche) zulässig. Hellbezugswerte 30 bis 70 nach Euro-colorsystem.
- (3) Die Vorschriften zur Fassadengestaltung gelten nicht für Wintergärten.

## 3. Einfriedungen

- (1) Grundstückseinfriedungen im Bereich von Straßen und Wegen sind bis zur nächstgelegenen Baugrenze nur in Form von geschnittenen oder frei wachsenden Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig; entlang der festgesetzten Wege (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) sind auch Zäune in gleicher Höhe zulässig.  
Von der öffentlichen Straße aus gesehen hinter der Hecke sind Zäune bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Die Höhenmaße gelten in Bezug zur fertig gestellten Oberkante Straßenmitte bzw. Gehweg.  
Alternativ sind auch bepflanzte Findlingsmauern bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.
- (2) Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind nur Drahtgeflecht- und Stabmattenzäune sowie Weide- bzw. Wildschutzzäune zulässig.

## 4. Abweichungen

Abweichungen von der örtlichen Bauvorschrift sind gemäß § 56 (2) NBauO zulässig, wenn die städtebaulichen, baugestalterischen oder ökologischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

## 5. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig gemäß § 80 (3) NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den o. g. Vorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 EUR geahndet werden.

# Pflanzenlisten

## Pflanzenliste 1: Laubbäume

### Bäume 1. Ordnung

Spitzahorn	(Acer platanoides)
Esche	(Fraxinus exelsior)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Flatterulme	(Ulmus laevis)

### Bäume 2. Ordnung

Feldahorn	(Acer campestre)
Sandbirke	(Betula pendula)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Vogelkirsche	(Prunus avium)

## Pflanzenliste 2: Sträucher

Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Haselnuss	(Corylus avellana)
Eingriffeliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Gemeines Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Faulbaum	(Frangula alnus)
Wildapfel	(Malus sylvestris)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Wildbirne	(Pyrus pyraeaster)
Schwarze Johannisbeere	(Ribes nigrum)
Hundsrose	(Rosa canina)
Salweide	(Salix caprea)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Gewöhnlicher Schneeball	(Viburnum opulus)

# Hinweise

## 1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung 23.09.2004
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 12.04.2012  
in der jeweils aktuellen Fassung

## 2. Denkmalschutz

Gemäß § 14 NDSchG ist bei Funden von Sachen oder Spuren in der Erde oder im Wasser, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), unverzüglich die Denkmalbehörde (Landkreis Harburg), die Gemeinde oder ein Beauftragter für die archäologische Denkmalpflege darüber in Kenntnis zu setzen.

## 3. Landschaftsschutzgebiet

Innerhalb der Ausgleichsfläche A1 soll ein Weg errichtet werden. Die Fläche liegt im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes „Garlstorfer Wald und weitere Umgebung“. Gemäß der LSG-Verordnung ist für die Errichtung des Weges eine Ausnahme von den Verboten der Landschaftsschutzgebietsverordnung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Diese kann nur erteilt werden, wenn die Maßnahme mit dem Schutzzweck zu vereinbaren ist.