

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT  
ÜBER GESTALTUNG** gem. § 56 NBauO

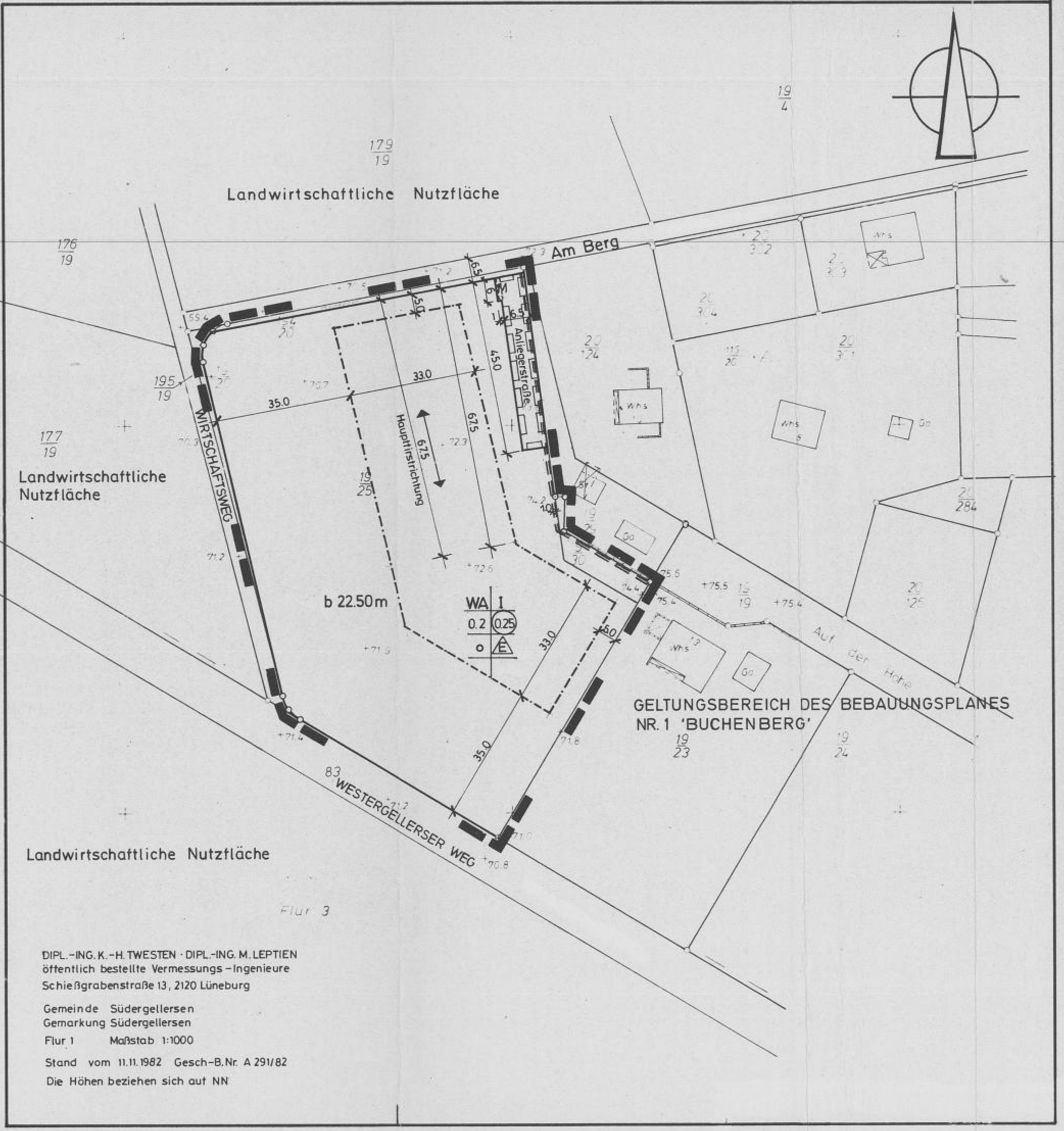
Aufgrund der § 56 und 97 NBauO werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.1 Buchenberg 3.Änderung im Ort Südergellersen der Gemeinde Südergellersen nachfolgende besondere Anforderungen an die Gestaltung gestellt.

1. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als im Mittel 1.0 m über dem gewachsenen Erdreich liegen.

2. Die Gebäude sind mit Aussenwänden von mindestens 2.0m Höhe zu versehen. Sie sind aus gebrannten Mauerziegeln in roter Färbung herzustellen.

3. Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 23° bis 48° auszuführen. und mit Dachpfannen aus Ton oder Dachsteinen aus Beton in der Färbung rot, braun und anthrazit einzudecken. Reetdächer sind zugelassen. Die einzelnen Dachflächen sind mit gleicher Neigung auszuführen. Walme sind zugelassen, sie dürfen von der Neigung der Hauptdachflächen abweichen.

4. Drempel oder Kniestöcke sind nicht zulässig.



DIPL.-ING. K.-H. TWESTEN - DIPL.-ING. M. LEPTIEN  
öffentlich bestellte Vermessungs-Ingenieure  
Schießgrabenstraße 13, 2120 Lüneburg

Gemeinde Südergellersen  
Gemarkung Südergellersen  
Flur 1 Maßstab 1:1000  
Stand vom 11.11.1982 Gesch.-B.Nr. A 291/82  
Die Höhen beziehen sich auf NN

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebau-recht vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) und der §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung vom 23.7.1973 (Nds. GVBl. S. 259), zuletzt geändert durch das Gesetz über die öffentliche Sicherheit und Ordnung vom 16.02.1983 (Nds. GVBl. S. 63), i.V.m. § 1 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (DVBBauG) vom 19.7.1978 (Nds. GVBl. S. 560), zuletzt geändert durch die 3. Verordnung zur Änderung der DVBBauG vom 22.12.1982 (Nds. GVBl. S. 545), und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i.d.F. vom 22.6.1982 (Nds. GVBl. S. 229) hat der Rat der Gemeinde Südergellersen diesen Bebauungsplan Nr. 1 "Buchenberg" 3. Änderung

der Gemeinde Südergellersen/Gemarkung Südergellersen, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

SÜDERGELLERSEN, den 23. Dez. 1983

*[Signature]*  
Ratsvorsitzender/Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Südergellersen hat in seiner Sitzung am 14.03.1983 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Buchenberg" 3. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung der Gemeinde Südergellersen/Gemarkung Südergellersen beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BBauG am 16.03.83 ortsüblich bekanntgemacht.

SÜDERGELLERSEN, den 23. Dez. 1983

*[Signature]*  
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Südergellersen hat in seiner Sitzung am 26.09.1983 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung sowie der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.09.1983 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung sowie

Vervielfältigungsvermerk  
Kartengrundlage:  
Gemarkung Südergellersen, Flur 1, Maßstab 1:1.000  
Erlaubnisvermerk:  
Vervielfältigungserlaubnis für Gemeinde Südergellersen erteilt durch Ing. Büro H.H. Twesten + M. Leptien, öffentlich bestellte Vermessungsingenieure, Lüneburg, im November 1982.  
Az.: Gesch.-B.Nr. A 291/82

*[Signature]*  
Gemeindedirektor

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand vom November 1982). Sie ist hinsichtlich der Darstellungen der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

LÜNEBURG, den 20.12.83

*[Signature]*  
Gemeindedirektor

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

ING. BÜRO K.-H. TWESTEN + M. LEPTIEN,  
Öffentlich bestellte Vermessungsing.

VEREINIGUNG ARCHITECTEN  
HEINZ MEYER, ARCHITEKT  
LÜNEBURG, NEUETORSTRASSE 3  
TEL. (0 41 31) 3 12 11

DEUTSCHLANDS E.V.  
ORTSPLANER

Der Rat der Gemeinde Südergellersen hat in seiner Sitzung am 26.09.1983 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung sowie der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.09.1983 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung sowie

der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung haben vom 10.10.1983 bis 11.11.1983 gem. § 2 a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegt.

SÜDERGELLERSEN, den 23. Dez. 1983

*[Signature]*  
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Südergellersen hat in seiner Sitzung am 20.11.1983 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung sowie der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gem. § 2 a Abs. 7 BBauG beschlossen. Die Beteiligten im Sinne von § 2 a Abs. 7 BBauG wurde vom 20.11.1983 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 20.12.83 gegeben.

SÜDERGELLERSEN, den \_\_\_\_\_

Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Südergellersen hat in seiner Sitzung am 19.12.1983 als Satzung (§ 10 BBauG) sowie die Begründung beschlossen.

SÜDERGELLERSEN, den 23. Dez. 1983

*[Signature]*  
Gemeindedirektor

Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung ist mit Verfügung der Genehmigungsbehörde: Landkreis Lüneburg (Az.: III 611.1) vom heutigen Tage unter Auflagen mit Maßgaben gem. § 11 in Verbindung mit § 6 Abs. 2 bis 4 BBauG (teilweise) genehmigt.

SÜDERGELLERSEN, den \_\_\_\_\_

Gemeindedirektor

Die konstatlich gemachten Teile sind auf Antrag der Gemeinde vom 10.10.1983 bis 11.11.1983 gem. § 6 Abs. 3 öffentlich ausgelegt.

LÜNEBURG, den 20.1.1984

Gemeinde Lüneburg  
Der Oberkreisdirektor

Im Auftrage:  
*[Signature]*  
Unterschrift

Der Rat der Gemeinde Südergellersen ist den in der Genehmigungsverfügung vom \_\_\_\_\_ (Az.: \_\_\_\_\_) aufgeführten Auflagen/Maßgaben in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ beigetreten.

Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.

SÜDERGELLERSEN, den \_\_\_\_\_

Gemeindedirektor

Die Genehmigung des Bebauungsplanes und die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung ist gem. § 12 BBauG am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt für den Landkreis Lüneburg bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung ist damit am \_\_\_\_\_ rechtsverbindlich geworden.

SÜDERGELLERSEN, den \_\_\_\_\_

Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung nicht-geltend gemacht worden.

SÜDERGELLERSEN, den \_\_\_\_\_

Gemeindedirektor

**HINWEISE**

1. Hinweis nach § 155 a Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I Nr. 105, S. 2256 ff), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 6.7.1979 (BGBl. I Nr. 37, S. 949 ff) als Voraussetzung für die Heilung von Verfahrens- und Formmängeln. Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Bundesbaugesetzes bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung und die Bekanntmachung des Bebauungsplanes (§§ 11 u.12 des Bundesbaugesetzes) unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist, der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen.

2. Hinweis nach § 44 c BBauG als Voraussetzung für das Erlöschen von Planungsschadensansprüchen. Bei Eintritt der in den §§ 39j 40 und 42-44 BBauG bezeichneten Vermögensnachteile durch diesen Bebauungsplan kann der Entschädigungsberechtigte Entschädigung verlangen. Er kann die Fälligkeit des Anspruches dadurch herbeiführen, daß er die Leistung der Entschädigung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die o.a. Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird (§ 44 c BBauG).

**GEMEINDE SÜDERGELLERSEN**  
**GEMARKUNG SÜDERGELLERSEN**  
**LANDKREIS LÜNEBURG**  
**BEBAUUNGSPLAN NR.1 'BUCHENBERG'**  
**3.ÄNDERUNG MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG**  
**FLUR 1 • M. 1: 1000**

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**  
gem. Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981

- WA Allgemeines Wohngebiet
- 0.25 Geschößflächenzahl, Höchstgrenze
- I Grundflächenzahl, Höchstgrenze
- I Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
- ↔ Hauptfirstrichtung
- o offene Bauweise
- E Nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- ▭ Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

- [---] Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
- M Sammelstelle für Hausmüllgefäße u. Sperrmüll
- b 22.50 Mindestbreite der Baugrundstücke beträgt 22.50 m
- ▬ Mit Geh-Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger.
- === Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der HASTRA
- [ ] Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

**ERLÄUTERUNGEN**

- o Vorhandene Grundstücksgrenzen
- z.B.+719 Vorhandene Terrainhöhen bezogen auf NN

**HINWEIS**

Für diesen Bebauungsplan ist die BauNVO in der vom 15.9.1977 geltenden Fassung maßgebend.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. Die Errichtung von Carports, Garagen und Nebenanlagen ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

2. a. Gemäß § 1(5) BauNVO werden die nach § 4(2) 2. u.3. BauNVO zulässigen Nutzungen für nicht zulässig erklärt.

b. Gemäß § 1(6) 1. BauNVO sind die nach § 4(3) 2.3.4. u. 5. BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

c. Gemäß § 1(6) 2. BauNVO werden die nach § 4(3) 1. u.6. BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen allgemein zugelassen.

3. Auf jedem Grundstück ist nur ein Einzelhaus zulässig.

4. Gemäß § 4(4) BauNVO sind in jedem Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.