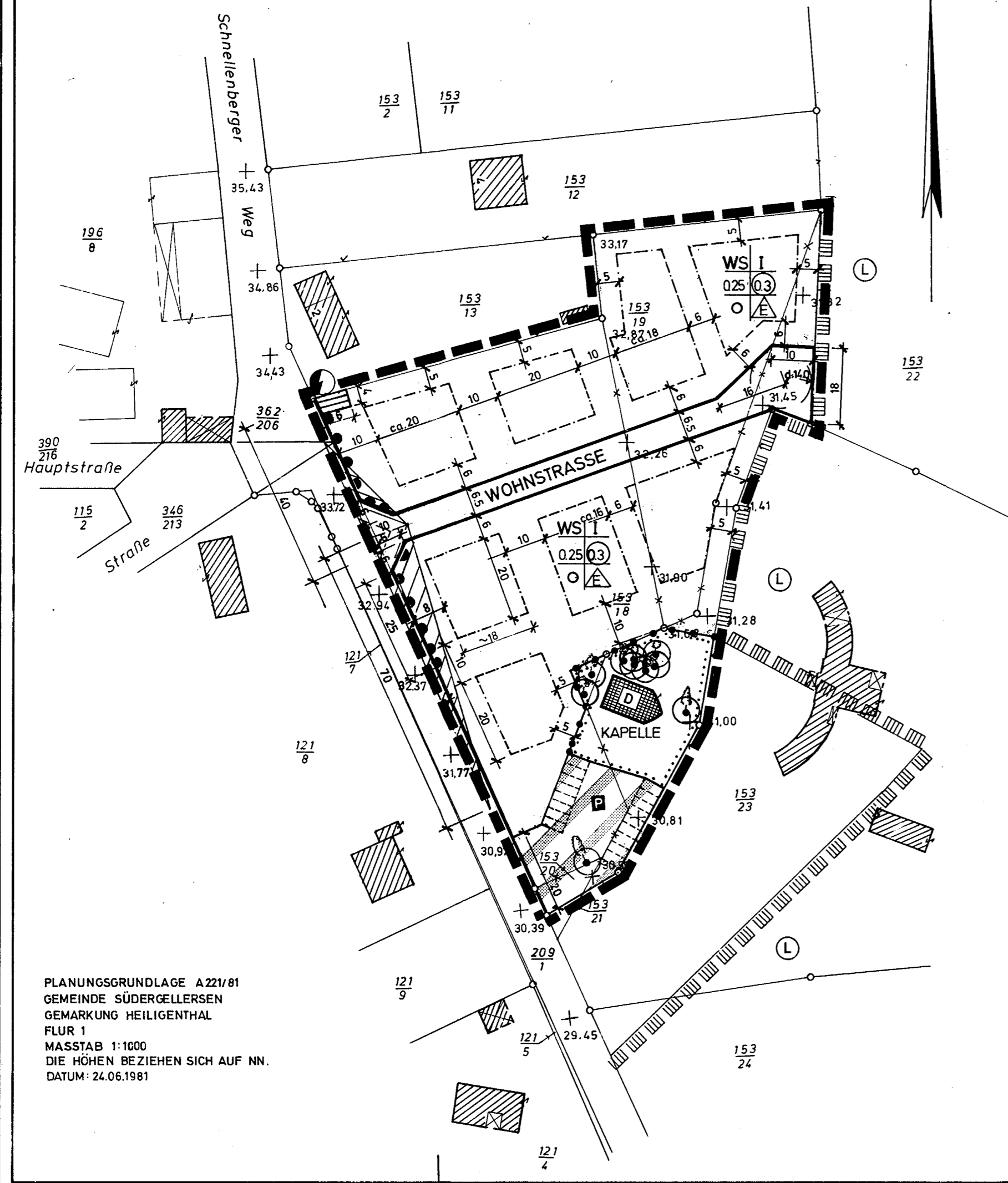


**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
ÜBER GESTALTUNG**

AUFGRUND DER §§ 56 und 97 NBauO WERDEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES "GUTSHOF" IM ORTSTEIL HEILIGENTHAL DER GEMEINDE SÜDERGELLERSEN NACHFOLGENDE BESONDERE ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG GESTELLT:

1. DIE OBERKANTE DES ERDGESCHOSSFUSSBODENS DARF NICHT HÖHER ALS IM MITTEL 75cm ÜBER DEM GEWACHSENEN ERDREICH LIEGEN. DIE SICHTBARE SOCKELHÖHE (DAS MASS ZWISCHEN OBERKANTE ERDREICH AM GEBÄUDE UND OBERKANTE ERDGESCHOSSFUSSBODEN) DARF NICHT MEHR ALS IM MITTEL 40cm BETRAGEN.
2. VON AUSSEN SICHTBARE WÄNDE UND MAUERN SIND AUS GEBRANNTEN MAUERZIEGELN IN ROTER FÄRBUNG HERZUSTELLEN.
3. DÄCHER SIND ALS SATTELDÄCHER MIT EINER NEIGUNG ZWISCHEN 36° UND 48° AUSZUFÜHREN UND MIT DACHPANNEN AUS TON ODER DACHSTEINEN AUS BETON IN ROTER ODER BRAUNER FÄRBUNG EINZUDECKEN. DÄCHER DÜRFEN MIT KRÜPPELWÄLMEN VERSEHEN WERDEN. (DIE HAUPTDACHFLÄCHEN SIND MIT GLEICHER NEIGUNG AUSZUFÜHREN. EINHÜFTIGE ODER ASYMMETRISCHE DÄCHER SIND NICHT ZULÄSSIG.) DÄCHER SIND MIT DACHÜBERSTÄNDEN VON MINDESTENS 30cm AUSZUFÜHREN. KNEI- STÖCKE SIND BIS ZU EINER HÖHE VON 50cm ZULÄSSIG. DACHGAUBEN SIND ZULÄSSIG BIS ZU EINER LÄNGE, DIE DER HÄLFTE DER JEWELIGEN HAUSLÄNGE ENTSPRICHT. DER DIE DACHGAUBE ZUGEHÖRIG IST, VON GIEBELN IST DABEI EIN MINDESTABSTAND VON 4,0m EINZUHALTEN.
4. VON AUSSEN SICHTBARE EINZELANTENNEN SIND NICHT ZULÄSSIG.
5. DIE NICHT ÜBERBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE SIND ALS GRÜNANLAGEN UNTER VERWENDUNG STANDORTHEIMISCHER GEHÖLZE ANZULEGEN.



PLANUNGSGRUNDLAGE A 221/81
GEMEINDE SÜDERGELLERSEN
GEMARKUNG HEILIGENTHAL
FLUR 1
MASSSTAB 1:1000
DIE HÖHEN BEZIEHEN SICH AUF NN.
DATUM: 24.06.1981

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und § 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 Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949) und der §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung vom 23.07.1973 (Nds.GVB1. S. 259), zuletzt geändert durch das Gesetz über die öffentliche Sicherheit und Ordnung vom 17.11.1981 (Nds.GVB1. S. 347), i.V.m. § 1 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (DVBBauG) vom 19.07.1978 (Nds.GVB1. S. 560), zuletzt geändert durch die 2. Verordnung zur Änderung der DVBBauG vom 10.12.1980 (Nds.GVB1. S. 490) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i.d.F. vom 22.6.1982 - (Nds.GVB1. S. 229) - zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.03.1983 (Nds.GVB1. S. ...), hat der Rat der Gemeinde Südergellersen diesen Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Südergellersen, Gemarkung Heiligenthal "Gutshof" mit örtlicher Bauvorschrift bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung aufgestellt beschlossen.

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.03.1983 den Entwurf des Bebauungsplanes genehmigt. Die Begründung sowie der örtliche Bauvorschrift über Gestaltung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 2 a Abs. 1 BBauG am 11.12.1981 ortsüblich bekanntgemacht. SÜDERGELLERSEN, den 16.03.1983

GEMEINDE SÜDERGELLERSEN
GEMEINDEDEKRETOR
Unterschrift

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 28.10.1982 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung sowie der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 2 a Abs. 1 BBauG am 11.12.1981 ortsüblich bekanntgemacht. SÜDERGELLERSEN, den 16.03.1983

GEMEINDEDEKRETOR
Unterschrift

GEMEINDEDEKRETOR
Unterschrift

Vervielfältigungsvermerke:
Kartengrundlage: Flurkartenwerk Flur 1, Maßstab 1:1.000.
Erlaubnisvermerk:
Vervielfältigungsvermerk für Gemeindefestsetzungen.
Erstellt von: Ing. Buro K.H. Meyer, M. Leptien, öff. Vermessungsamt Südergellersen, am 14.03.1983, 1: A 221/81

Der Entwurf des Bebauungsplanes entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand vom Juni 1981). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Lüneburg, den 16.3.83

ING. BÜRO TWESTEN UND LEPTIEN LÜNEBURG
ÖFFENTLICH BESTELLTE VERMESSUNGSINGENIEURE
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
VEREINIGUNG HEINZ MEYER, ARCHITECT LÜNEBURG, NEUTORSTRASSE 3 TEL. (0413) 312111
DEUTSCHLANDS EV. Ortsplaner

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 28.10.1982 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung sowie der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 2 a Abs. 1 BBauG am 11.12.1981 ortsüblich bekanntgemacht. SÜDERGELLERSEN, den 16.03.1983

GEMEINDEDEKRETOR
Unterschrift

GEMEINDEDEKRETOR
Unterschrift

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

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung nach Prüfung der Begründung und Abwägung gem. § 2 a Abs. 6 BBauG in seiner Sitzung am 14.03.1983 als Satzung (AZ: III GAA) genehmigt. Die Begründung sowie die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung sind auf Antrag der Gemeinde vom ... im Amtsblatt bekanntgemacht.
SÜDERGELLERSEN, den 16.03.1983

GEMEINDEDEKRETOR
Unterschrift/Siegel

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung der Genehmigungsbehörde: Landkreis Lüneburg (AZ: III GAA) vom heutigen Tage unter Auflagen, mit Nachbarn gem. § 11 in Verbindung mit § 6 Abs. 2 bis 4 BBauG, (Lüneburg) genehmigt. Die öffentlich gemachten Teile sind auf Antrag der Gemeinde vom ... gem. § 6 Abs. 3 BBauG, von der Genehmigungsbehörde bekanntgemacht.
Lüneburg, den 6.6.83

GEMEINDEDEKRETOR
Unterschrift/Siegel

GEMEINDEDEKRETOR
Unterschrift/Siegel

Der Rat der Gemeinde ist in der Genehmigungsverfügung vom ... (AZ: ...) aufgeführten Auflagen Maßgaben in seiner Sitzung am ... beigetreten.
Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen Maßgaben vom ... bis ... öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... ortsüblich bekanntgemacht.

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist gem. § 12 BBauG, am ... im Amtsblatt bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am ... rechtsverbindlich geworden.

GEMEINDEDEKRETOR
Unterschrift/Siegel

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

GEMEINDEDEKRETOR
Unterschrift/Siegel

GEMEINDEDEKRETOR
Unterschrift/Siegel

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
1. GEMÄSS § 1(5) BAUNVO WERDEN DIE NACH § 2(2) BAUNVO ZULÄSSIGEN NUTZUNGEN FÜR NICHT ZULÄSSIG ERKLÄRT.
GEMÄSS § 1(6) BAUNVO SIND DIE NACH § 2(3) 3 und 4 BAUNVO AUSNAHMENSWEISE ZUGELASSENEN NUTZUNGEN NICHT BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES.
GEMÄSS § 1(6) 2 BAUNVO SIND DIE NACH § 2(3) 1 und 2 BAUNVO AUSNAHMENSWEISE ZUGELASSENEN NUTZUNGEN ALLGEMEIN ZULÄSSIG.
2. DIE MINDESTGRÖSSE DER ZU PARZELLIERENDEN GRUNDSTÜCKE BETRÄGT 950qm.
3. SICHTFLÄCHEN SIND VON GRUNDSTÜCKSEINFÄHRTEN UND VON JEGLICHER SICHTBEHINDERUNG ÜBER 80cm ÜBER FAHRBAHNOBERKANTE FREI ZUHALTEN.
4. DIE ERRICHTUNG VON GARAGEN, CARPORTS UND NEBENANLAGEN IST NUR INNERHALB DER BAUGRENZEN ZULÄSSIG.

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung nach Prüfung der Begründung und Abwägung gem. § 2 a Abs. 6 BBauG in seiner Sitzung am 14.03.1983 als Satzung (AZ: III GAA) genehmigt. Die Begründung sowie die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung sind auf Antrag der Gemeinde vom ... im Amtsblatt bekanntgemacht.
SÜDERGELLERSEN, den 16.03.1983

GEMEINDEDEKRETOR
Unterschrift/Siegel

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung der Genehmigungsbehörde: Landkreis Lüneburg (AZ: III GAA) vom heutigen Tage unter Auflagen, mit Nachbarn gem. § 11 in Verbindung mit § 6 Abs. 2 bis 4 BBauG, (Lüneburg) genehmigt. Die öffentlich gemachten Teile sind auf Antrag der Gemeinde vom ... gem. § 6 Abs. 3 BBauG, von der Genehmigungsbehörde bekanntgemacht.
Lüneburg, den 6.6.83

GEMEINDEDEKRETOR
Unterschrift/Siegel

GEMEINDEDEKRETOR
Unterschrift/Siegel

GEMEINDEDEKRETOR
Unterschrift/Siegel

**GEMEINDE SÜDERGELLERSEN
GEMARKUNG HEILIGENTHAL
LANDKREIS LÜNEBURG
BEBAUUNGSPLAN NR.3 'GUTSHOF'
MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT
ÜBER GESTALTUNG GEMÄSS § 56 NBauO
FLUR 1 M. 1:1000**

PLANZEICHENERKLÄRUNG
gem. Planzeichenerordnung vom 30.7.1981

| | | | |
|-------|--|--|------------------------------------|
| WS | KLEINSIEDLUNGSGEBIET | | VORHANDENE BEBAUUNG |
| 025 | GESCHOSSFLÄCHENZAHL max. | | VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN |
| 1 | GRUNDFLÄCHENZAHL max. | | AUFZUBEHENDEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN |
| 1 | ZAHLE DER VOLLGESOSSE (HÖCHSTGRENZE) | | VORH. TERRAINHÖHEN BEZOGEN AUF NN. |
| 0 | OFFENE BAUWEISE | | |
| E | NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG | | |
| - - - | BAUGRENZE | | |
| | FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF | | |
| | STRASSENVERKEHRSFLÄCHE | | |
| | STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE | | |
| | VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG | | |
| | ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE | | |
| | SICHTFLÄCHEN (hier als Annäherungssichtweite) | | |
| | ZU ERHALTENDER BAUMBESTAND | | |
| | UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN | | |
| L | LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET | | |
| | BAUDENKMAL (KAPELLE) | | |
| | FLÄCHE FÜR VERSORGSANLAGE | | |
| | ELEKTRIZITÄT (TRAFOSTATION) | | |
| | GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES B-PLANES | | |
| | ABGRENZUNG VON GEBIETEN UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG | | |
| | BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT | | |

ERLÄUTERUNGEN

1. HINWEIS NACH § 15a SATZ 1 BBauG ALS VORAUSSETZUNG FÜR DIE "HEILUNG" VON VERFAHRENS- UND FORMMANGELN.
"EINE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN DES BUNDESBAUGESETZES BEIM ZUSTANDEKOMMEN DIESES BEBAUUNGSPLANES IST MIT AUSNAHME DER VORSCHRIFTEN ÜBER DIE GENEHMIGUNG UND DIE VERÖFFENTLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES (§§ 11 UND 12 DES BUNDESBAUGESETZES) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 18.8.1976 (BUNDESGESETZBL. I SEITE 2256) UNBEACHTLICH, WENN DIE VERLETZUNG DER VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFT NICHT INNERHALB EINES JAHRES SEIT DEM INKRAFTTRETEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SCHRIFTLICH GEGENÜBER DER GEMEINDE GELTEND GEMACHT WORDEN IST".
DER SACHVERHALT DER DIE VERLETZUNG BEGRÜNDEN SOLL, IST DARZULEGEN.
2. HINWEIS NACH § 44c Abs. 3 BBauG ALS VORAUSSETZUNG FÜR DAS ERLOSCHEN VON "PLANUNGSSCHADENSANSPRÜCHEN" NACH §§ 39) BIS 40) UND 42-44) BBauG.
"AUF DIE VORSCHRIFTEN DES § 44c Abs. 1 SÄTZE 1 UND 2 BBauG ÜBER DIE GELTENDE ENTWÄRTUNG ENTSCHEIDUNGSSPRÜCHE NACH DEN §§ 39) BIS 40) UND 42-44) DES BUNDESBAUGESETZES IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 18.8.1976 (BUNDESGESETZBL. I SEITE 2256) UND DES § 44c Abs. 2 DES BUNDESBAUGESETZES ÜBER DAS ERLOSCHEN VON ENTSCHEIDUNGSSPRÜCHEN BEI NICHT FRISTGEMESSER GELTENDEMACHUNG WIRD HINGEWIESEN".
3. FÜR DIESEN BEBAUUNGSPLAN IST DIE BAUNVO IN DER VOM 15.9.1977 GELTENDEN FASSUNG MASSGEBEND.