


**Planzeichenerklärung:**  
(nach Planz V 90)

**Art der baulichen Nutzung**

 Allgemeine Wohngebiete

**Maß der baulichen Nutzung**

GRZ Grundflächenzahl z.B. 0,25


Z Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

FH Firsthöhe, als Höchstmaß

TH Traufhöhe


**Bauweise, Baugrenzen**


o offene Bauweise


 nur Einzelhäuser zulässig

 Baugrenze


**Verkehrsflächen, öffentlich**

 Verkehrsflächen besonderer  
Zweckbestimmung:


 verkehrsberuhigter Bereich


 Geh-/Radweg (mit Bezeichnung)

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und  
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur  
Entwicklung von Natur und Landschaft**

 Anpflanzung von Bäumen


 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von  
Bäumen und Sträuchern


 Erhaltung von Bäumen

 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung  
von Bäumen und Sträuchern

 Baumreihe

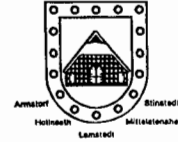
**Sonstige Planzeichen**

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der  
1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1

 Abgrenzung des Maßes unterschiedlicher  
Nutzung innerhalb eines Baugebietes



# Samtgemeinde Börde Lamstedt

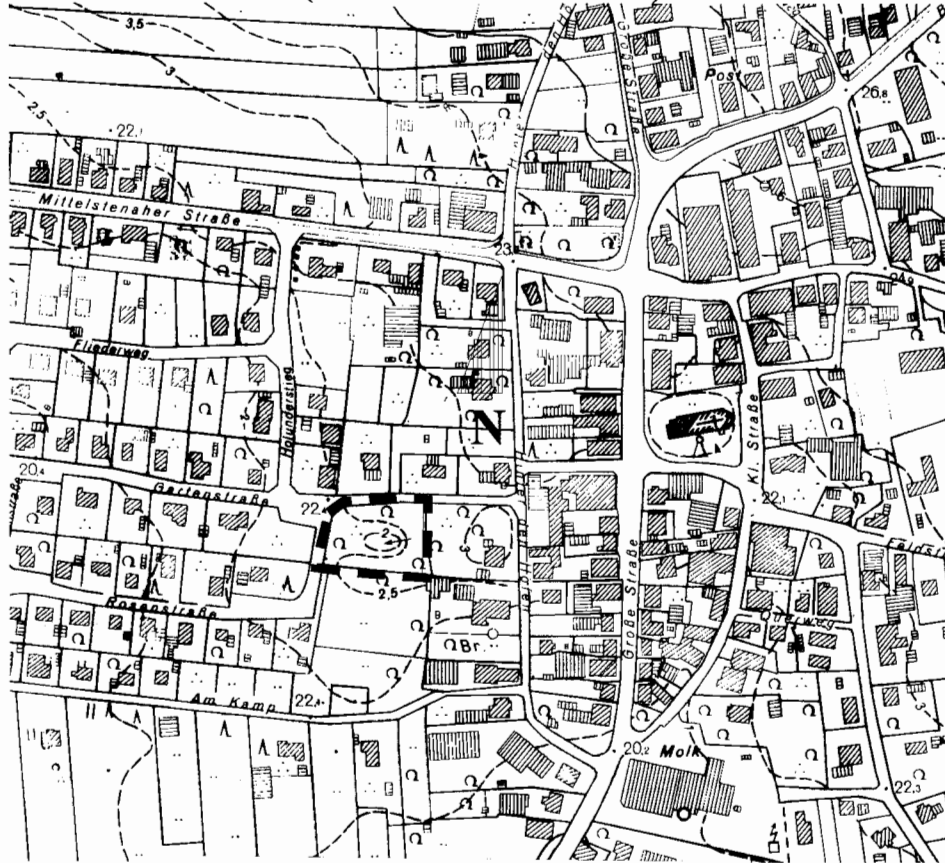


## Gemeinde Lamstedt

### 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

#### "Hinter den Höfen"

(mit örtlichen Bauvorschriften)



DIESE AUSFERTIGUNG  
STIMMT MIT DER  
URSCHRIFT ÜBEREIN.

#### Inhaltsverzeichnis:

- Planzeichnung mit Planzeichenerklärung
- textliche Festsetzungen
- Verfahrensvermerke
- Begründung

#### Allgemeine Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) und der aufgrund dieser Rechtsgrundlage erlassenen Verordnungen wie z. B.:

Baunutzungsverordnung 1990 (BaUNVO) vom 23. Jan. 1990 (BGBl. S. 132),

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. I Nr. 3).

Niedersächsische Bauordnung 1995 (NBauO) vom 15. Juni 1995 (Nds. GVBl. S. 158),

Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) vom 2. Juli 1990 (Nds. GVBl. S. 235).

Die ergänzenden Rechtsvorschriften aufgrund anderer Gesetze.



Lamstedt, 25.07.00

**Samtgemeinde Börde Lamstedt**

**Der Samtgemeindedirektor**

*[Handwritten Signature]*

**2. Ausfertigung**



**Textliche Festsetzungen**

- 1.) Die Ausnahmen unter § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2.) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
- 3.) Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 80 cm über dem Niveau der Mitte der Fahrbahn der Straße liegen, die zur Erschließung des Baugrundstückes dient. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstückes mit der Mittelachse der Straße, die zur Erschließung des Baugrundstückes dient.
- 4.) Die Traufhöhe, definiert als der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, darf mindestens 2 m bis höchstens 4,50 m über dem Niveau der Mitte der Fahrbahn der Straße liegen, die zur Erschließung des Baugrundstückes dient. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstückes mit der Mittelachse der Straße, die zur Erschließung des Baugrundstückes dient.
- 5.) Eine maximale Firsthöhe von 10 m über dem Niveau der Mitte der Fahrbahn der Straße, die zur Erschließung des Baugrundstückes dient, darf nicht überschritten werden. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstückes mit der Mittelachse der Straße, die zur Erschließung des Baugrundstückes dient. Die Firsthöhe wird definiert als die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante geneigter Dächer.
- 6.) Die Grundflächenzahl von 0,25 bzw. 0,30 darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen um nicht mehr als 20 % überschritten werden.  
  
Die Grundflächenzahl darf um weitere 20 % überschritten werden, wenn die Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen wasserdurchlässig z. B. mit breitfugig verlegten Natursteinpflaster mit mehr als 25 % Fugenanteil, mit Rasensteinen, Schotterrasen o.ä. befestigt sind.
- 7.) Zu- bzw. Ausfahrten für Kraftfahrzeuge, einschließlich der fußläufigen Zuwegung, zu den Grundstücken von der Rosenstraße und der Gartenstraße sind nur in einer maximalen Breite von 4,5 m (z.B. 3,0 m für die Zu-/Ausfahrt und, ggfs. auch separat liegend, 1,5 m für die Zuwegung zum Hauseingang) zulässig. Der Schutz der anliegenden Bäume und Sträucher ist hierbei zu beachten.
- 8.) In den an den öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen i.S.d. § 12 BauNVO, überdachte Stellplätze („Carports“) und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO unzulässig.
- 9.) Auf den neu einzumessenden Baugrundstücken sind pro 200 qm mindestens ein Laubbaum oder ein Obstbaum und zwei standortgerechte, heimische Sträucher zu pflanzen, z. B.

**Obstbäume:**

Apfel: Gravensteiner, Alkmene, roter, grüner Boskop, Jonagold, Holsteiner Cox, James Grieve, Elstar

Kirschen: Hedelfinger Riesenkirsche, Dönissens Gelbe, Regina, Schattenmorelle

Birnen: Williams Christ, Gellerts Butterbirne

Pflaumen: Wangenheims Frühzwetsche, Hauszwetsche

**Laubbäume:**

Eberesche – (Sorbus aucuparia), Mährische Vogelbeere – (Sorbus aucuparia moravica),

Feldahorn – (Acer campestre), Hainbuche – (Carpinus betulus), Sandbirke – (Betula pendula),


Stieleiche – (Quercus robur), Salweide – (Salix caprea)

**Großsträucher:**

Haselnuß – (Coryllus avellaria), Schlehe – (Prunus spinosa), Weißdorn – (Crataegus monogyna),

Hainbuche – (Carpinus betulus), Hundsrose – (Rosa caninia), Salweide – (Salix caprea)

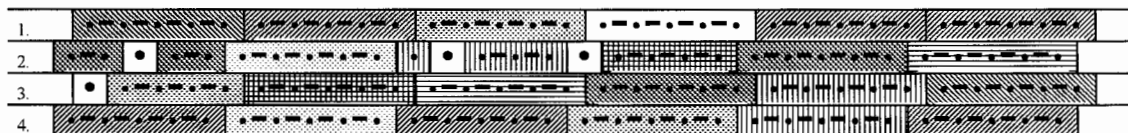
- 10.) Alle im Bebauungsplan dargestellten Bäume, Baumreihen und Baumgruppen (Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern) sind gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzt. Alle den Wuchs und das Wurzelwerk beeinträchtigenden Maßnahmen, insbesondere Erdarbeiten, Zerstörung des Unterwuchses, Anwendungen von Pflanzenschutzmitteln, Versiegelungen oder andere schädigende Nutzungen sind im Umkreis von mindestens 5,0 m, gemessen vom Stamm, sind zu vermeiden. Für Eingriffsregelungen, Schutz- und Pflegemaßnahmen sind die RAS-LP 4 sowie die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), anzuwenden. Bei Abgang sind diese an gleicher Stelle nachzupflanzen.

11.) Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BauGB), Planzeichen , sind in der im Bebauungsplan festgesetzten Breite gemäß den folgenden abgebildeten Pflanzschemata zu bepflanzen.

**PFLANZSCHEMATA**

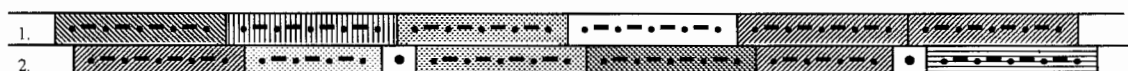
BAUM- UND STRAUCHPFLANZUNG: 4- REIHIG  
unmaßstäblich

Schemalänge ca. 36 m,  
Schemabreite 6,0 m












BAUM- UND STRAUCHPFLANZUNG: 2- REIHIG  
unmaßstäblich

Schemalänge ca. 36 m,  
Schemabreite 3,0 m



**LEGENDE**

	Stiel-Eiche		Hainbuche
	Haselnuß		Eberesche
	Schlehe		Feldahorn
	Weißdorn oder Hundsrose		Wildapfel/ Wildbirne
	Salweide		

Pflanzqualität:	Pflanzenabstand:	ca. 1,2 x 1,2 m
Bäume: 2xv. Heister, H = 200 - 250 - 300 cm	Gehölzgruppen:	in der Regel je Gruppe
Sträucher: 2xv., H = 60 - 100 - 150 cm		4 bis 15 Gehölze

12.) Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 600 m<sup>2</sup> festgesetzt.

**Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gem. § 56 NBauO:**

I.) Die Dächer der Hauptgebäude sind als geneigte Dächer mit 30 bis 45 Grad auszuführen. Garagen und sonstige Gebäude ohne Aufenthaltsräume bis zu einer Höhe von 2,50 über dem Niveau der Mitte der Fahrbahn der Straße liegend, die zur Erschließung des Baugrundstückes dient, können auch mit Flachdach errichtet werden.

Die Integration von Solaranlagen in die Dachflächen oder aufgesetzt auf die Dacheindeckung ist zulässig. Auch das begrünte Dach ist erlaubt.

II.) Einfriedungen sind als lebende Hecke, wie z.B. aus Rotbuchen, Hainbuchen, Weißdorn, Feldahorn, Eiben, Stechpalmen, als senkrechter Holzlattenzaun und als Maschendrahtzaun mit einer auf der grundstückszugewandten Seite gepflanzten Hecke zulässig. Die Zaunhöhe und die Heckenhöhe auf den Baugrundstücken wird auf maximal 1,5 m begrenzt. Die Errichtung eines Erdwalls zur Grundstückseinfriedung wird ausgeschlossen.

III.) In dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist das auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück zu versickern, verregnen oder verrieseln. Sickerschächte sind unzulässig. Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt.

**Nachrichtliche Hinweise:**

**- Altablagerungen**

Sollten bei den Baumaßnahmen Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist die untere Abfallbehörde des Landkreises Cuxhaven zu benachrichtigen.

**- nachrichtlicher Hinweis des Instituts für Denkmalpflege:**

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten vor- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (Keramikscherben, Gruben, Urnen o. ä.) gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (Landkreis Cuxhaven, untere Denkmalschutzbehörde, im Hause Burg Bederkesa, Tel.: 04745/ 94 390). Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

**- aus wasserwirtschaftlicher Sicht:**

Auf den Grundstücken darf nur **nicht** schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser entsprechend dem ATV-Regelwerk A 138 vom Jan. 90 versickert bzw. verrieselt werden. Sickerschächte sind unzulässig.

Niederschlagswasser von privaten oder öffentlichen Verkehrsflächen oder anderen befestigten Flächen darf nur breitflächig oder in Mulden versickert werden. Diese Versickerung ist erlaubnisfrei.

Versickerungen über besondere bauliche Anlagen oder Einrichtungen, wie Sickerschächte oder Drainagestränge, sind nur dann möglich, wenn Schadstoffe durch entsprechende Reinigungsanlagen entfernt werden. Diese Einleitung bedarf nach dem NWG (Nieders. Wassergesetz) einer Erlaubnis.

Die Flächen, von denen das Oberflächenwasser versickert bzw. verrieselt werden soll, darf in keinem Fall mit Pflanzschutzmitteln (PBSM) o.ä. behandelt werden.

**PRÄAMBEL**

(mit örtlichen Bauvorschriften)

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 i.V.m. § 72 Abs. 1 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) sowie des § 4 Abs. 1 der Hauptsatzung der Samtgemeinde Börde Lamstedt hat der Samtgemeinderat der Samtgemeinde Börde Lamstedt diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Hinter den Höfen“ bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/ nebenstehenden/ obenstehenden<sup>1)</sup> textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/ nebenstehenden/ obenstehenden<sup>1)</sup> örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

21769 Lamstedt, den 26.06.2000

*gez. Wiesen*  
 Samtgemeindebürgermeister

*gez. Otten*  
 Samtgemeindedirektor

L. S.

<sup>1)</sup> Nichtzutreffendes streichen

**Aufstellungsbeschuß**

Der Samtgemeindeausschuß der Samtgemeinde Börde Lamstedt hat in seiner Sitzung am **06.04.2000** die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Hinter den Höfen“ (i.w. Änderung des Bebauungsplans) beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauBG am **11.04.2000** ortsüblich bekanntgemacht.

21769 Lamstedt, den 26.06.2000

*gez. Otten*  
 Samtgemeindedirektor L. S.

<sup>1)</sup> Nichtzutreffendes streichen

**Öffentliche Auslegung**

Der Samtgemeindeausschuß der Samtgemeinde Börde Lamstedt hat in seiner Sitzung am **06.04.2000** dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/~~§ 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB~~<sup>1)</sup> beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **11.04.2000** ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans und der Begründung haben vom **19.04.2000 bis 22.05.2000** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

21769 Lamstedt, den 26.06.2000

*gez. Otten*  
 Samtgemeindedirektor L. S.

<sup>1)</sup> Nichtzutreffendes streichen

**Satzungsbeschuß**

Der Samtgemeinderat der Samtgemeinde Börde Lamstedt hat die Änderung des Bebauungsplans nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **26.06.2000** als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

21769 Lamstedt, den 26.06.2000

*gez. Otten*  
 Samtgemeindedirektor L. S.

**Inkrafttreten**

Die Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB i.d.F.v. 27.08.1997 am **13.7.00** im Amtsblatt für den Landkreis Cuxhaven bekanntgemacht worden.

Die Änderung des Bebauungsplans ist damit am **13.7.00** rechtsverbindlich geworden.

21769 Lamstedt, den 25.7.00

*gez. Otten*  
 Samtgemeindedirektor L. S.

<sup>1)</sup> Nichtzutreffendes streichen



**Planverfasser**

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

ingenieurgesellschaft majcher, scheidt & partner  
hörner esch 19, 26215 wiefelstede,  
lärchenring 7 a, 26133 oldenburg

Wiefelstede, Juni 2000

*gez. Scheidt*  
Planverfasser

**Planunterlage**

Kartengrundlage ALK, Katasteramt Otterndorf:  
Flur 10 und 11, Gemarkung Lamstedt, AZ.: L4-60/2000  
Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessung- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S 345). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 02.02.2000). 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.

Otterndorf, den 04.07.00

Katasteramt Otterndorf

*gez. Meyne*  
(Unterschrift)

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht<sup>1)</sup> geltend gemacht worden.

21769 Lamstedt, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Samtgemeindedirektor

<sup>1)</sup> Nichtzutreffendes streichen

**Mängel der Abwägung**

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht<sup>1)</sup> geltend gemacht worden.

21769 Lamstedt, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Samtgemeindedirektor

<sup>1)</sup> Nichtzutreffendes streichen