

### Planzeichenerklärung

Planzeichen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

- Art der baulichen Nutzung**
  - WA** Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Maß der baulichen Nutzung**
  - 0,3** Grundflächenzahl (GRZ)
  - I** Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
- Bauweise, Baugrenze**
  - o** offene Bauweise
  - ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - überbaubare Grundstücksfläche
  - Baugrenze
- Verkehrsfächen**
  - Straßenverkehrsflächen, öffentlich
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
  - Verkehrsgrün
- Hauptversorgungsleitungen**
  - Wasserleitung, unterirdisch
- Grünflächen**
  - Grünflächen
  - Kinderspielfeld, öffentlich
- 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 Landschaft
  - anzupflanzende Bäume
- Darstellung des Bestandes**
  - Flurstücksnummer
  - Flurgrenze, Flurstücksgrenze
  - Höhenlinien (m über NN)
- Sonstige Festsetzungen**
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
  - Gehrechte
  - Fahrechte
  - Leitungsrechte
  - Stellung der baulichen Anlagen
  - Abgrenzung unterschiedlicher Stellung baulicher Anlagen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  - Sichtdreieck
  - Anbauverbotsgrenze
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
  - RRB
- Flächen für die Regelung des Wasserabflusses**
  - hier: Regenwasserhaltebecken

### Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), und Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1999 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch den Anhang 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes v. 22.4.1993 (BGBl. I S.496, 475)

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 BauGB)**

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig (gem. § 1 (5) BauVO).
- Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 BauGB i.V.m. § 16 BauVO)**

Der First darf bei Gebäuden mit einem Vollgeschöß nicht höher als 9,0 m über dem höchsten Punkt des an die überbaute Fläche angrenzenden natürlichen Geländeverlaufs angeordnet werden.
- Höhenlage des Erdgeschößfußbodens (§9 Abs.1 BauGB)**

Die Oberkante des Erdgeschößfußbodens (OKFF) darf maximal 0,3 m über dem höchsten Punkt des an die überbaute Fläche angrenzenden natürlichen Geländeverlaufs angeordnet werden.
- Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs.1 BauGB)**

Die längeren Gebäudeselen von Hauptgebäuden sind parallel zu dem in der Planzeichnung festgesetzten Planzeilen <-> anzuordnen. Abweichungen von bis zu 20° von der Richtung des Planzeichens sind zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Garagen (§12 Abs.1 BauVO) und Nebenanlagen (§14 Abs.1 BauVO).
- Nebenanlagen, Garagen (§9 Abs.1 BauGB i.V.m. §14 Abs.1 BauVO)**

Nebenanlagen gem. §14 Abs.1 BauVO sowie Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Pergolen, sowie Wasserbecken und Überschrungen bis 7,5 qm Grundfläche.
- Kinderspielfeld (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**

Am südlichen Rand des geplanten Baugebietes ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche A3 ein Kinderspielfeld mit einer Grundfläche von insgesamt 500 m² anzuordnen.
- Freizuhaltenen Flächen (§9 Abs.1 Nr.10 BauGB)**

Die Fläche zwischen der nordöstlichen Anbauverbotsgrenze und der Landesstraße L 580 ist von jeglicher Bebauung freizuhalten (Anbauverbotszone). Sichtfelder (Sichtdreieck) sind oberhalb einer Höhe von 0,8 m gemessen von der Oberkante der Fahrbahn von jeder sich befindenden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Nutzung freizuhalten.
- Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

(Liste der zu verwendenden Gehölze siehe Begründung zum B-Plan, Anhang 4)

**Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. §9 (1) Nr. 25a BauGB)**

Die Flächen A1 und A2 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zwischen den Wohngebieten und der L 580 sowie dem östlich angrenzenden Feldweg sind als extensiv genutzte, standortgerechte Wiesen anzulegen und zu entwickeln. Eine zusätzliche Bepflanzung mit hochstämmigen Obstgehölzen ist möglich. Auf ihren an die Wohnbauflächen angrenzenden Randbereichen ist eine artreiche, dichte und mehrschichtige Anpflanzung aus standortgerechten einheimischen Sträuchern und Laubbäumen in einer Tiefe von mindestens 5 m, im Bereich der L 580 sowie innerhalb der Fläche A2 mindestens 8 m, zu entwickeln und zu erhalten. Je 4 m² zu bepflanzen Fläche ist dabei ein standortgerechter einheimischer Strauch oder Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen. Zusätzlich sind innerhalb der Fläche A1 20 und innerhalb der Fläche A2 10 standortgerechte einheimische Laubbäume 1. Ordnung oder hochstämmige Obstgehölze in lockerem Abstand von mind. 10 m und maximal in Dreiergruppen in die Gehölzpflanzung zu integrieren. Entlang des Feldweges sowie entlang der Fuß-/Radwege sind außerdem wepbegleitend hochstämmige Obstbäume im Abstand von maximal 10 m zu pflanzen.
- Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen auf öffentlichen Verkehrsflächen (§9 (1) Nr. 25a BauGB i.V.m. § 178 BauGB)**

Innenhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind wenigstens 12 standortgerechte Laubbäume 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen und zu erhalten.

Flächen für straßenbegleitendes Verkehrsgrün sind als Rasen- oder Wildrasenfläche anzulegen oder mit Stauden oder Gehölzen niedrigen Wuchses deckend zu bepflanzen.
- Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen auf öffentlichen Grünflächen (§9 (1) Nr. 25a BauGB i.V.m. § 178 BauGB)**

Auf der als Kinderspielfeld festgesetzten öffentlichen Grünfläche A3 sind 10% der Gesamtfläche mit standortgerechten einheimischen Sträuchern (außer Pfaffenhütchen) oder Laubbäumen 2. Ordnung zu bepflanzen und zu pflegen. Zusätzlich sind drei großkronige standortgerechte einheimische Laubbäume 1. Ordnung oder alternativ drei hochstämmige Obstgehölze anzupflanzen und zu erhalten.
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf Baugrundstücken (§9 (1) Nr. 25a BauGB i.V.m. § 178 BauGB)**

Je angefangene 600 m² Grundstück ist ein hochstämmiger Obstbaum oder ein einheimischer standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen und zu erhalten.
- Befestigte Flächen (§9 (1) Nr. 20 BauGB)**

Zur Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers sind für die Befestigung von PKW-Stellflächen und Zufahrten sowie Fuß- und Radwegen luft- und wasserdurchlässige Beläge mit einem Abflussbewert von maximal 0,6 zu verwenden.
- Rückhaltung von Niederschlagswasser (§9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 56 (1) Nr. 8 NBauO)**

Anfallendes Niederschlagswasser ist über ein offenes Regenwasserhaltebecken vor Ort zurückzuhalten und verzögert in die vorhandene Kanalisation einzuleiten. Mindestens 50 % der Randhöhe des Beckens sind naturnah einzugrünen.

Auf den Baugrundstücken innerhalb des Flurstücks 105/29 westlich der Höhenlinie 180 ist das Niederschlagswasser durch geeignete Einrichtungen zurückzuhalten (z.B. über Zisternen, Gartenteich etc.) und der öffentlichen Kanalisation gedrosselt zuzuführen. Die Einrichtungen sind auf mindestens 30 Liter je m² versiegelter Fläche zu bemessen.
- Bauvorschriften über Gestaltung**

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. §56 der Neufassung der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 13.7.1995 (Nds. GVBl. 1995, Nr. 14 v. 19.7.1995, S.199)

**Fassaden (§56 (1) Nr. 1 NBauO)**

Für Außenwandflächen sind nur gedeckte Farben in den Tönen weiß, grau, gelb, braun sowie ihrer Zwischentöne zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Sichtmauerwerk und verplaste Flächen sowie für den Anstrich von Verbleterungen und sonstigen Bauteilen aus Holz. Für Sichtmauerwerk sind nur ortsbliche Natursteine oder Klinker in den gedeckten Farbönen Rot, Gelb oder Braun zulässig. Unzulässige Materialien für Fassaden sind hochglänzende Materialien, Waschbeton, Glasbausteine, polierte oder glasierte Kunststeine, Kunststoffverkleidungen sowie Verkleidungen, die ein anderes Material vortäuschen.

**Dächer (§56 (1) Nr. 1 NBauO)**

Für Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° zulässig. Auf einen gemeinsamen First zulaufende Dachflächen müssen die gleiche Dachneigung haben. Die Firste der Hauptgebäude sind parallel zu der längeren Gebäudesseite anzuordnen. Dachaufbauten dürfen nicht breiter sein als die Hälfte der Traufbreite der zugeordneten Gebäudesseite. Zulässig für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur Ziegel und Betondachsteine in den Farben rot oder braun sowie ortsbliche Natursteinplatten oder Dachbegrünungen.

**Garagen (§56 (1) Nr. 1 NBauO)**

Für Garagen gelten die Festsetzungen über die Gestaltung von Fassaden von Hauptgebäuden.

**Einfriedigungen (§56 (1) Nr. 3 NBauO)**

Für Vorgärten sind nur Einfriedigungen in Form von Holzlatenzäunen mit vertikaler Lattenanordnung, Natursteinmauern oder Hecken zulässig. Für den Anstrich von Holzläuzen sind nur gedeckte Farböne zulässig. Die Höhe über der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche darf bei Holzläuzen und Hecken 120 cm, bei Mauern 80 cm nicht überschreiten.

### Verfahrensvermerke

- Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d. Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (i.F.v. vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), in der z.Z. gültigen Fassung sowie des § 56 der Nds. Bauordnung (NBauO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 13.07.1995 (Nds. GVBl. S. 199), hat der Rat der Gemeinde Negenborn diesen Bebauungsplan Nr. 4 „Haferbreite Ost“ bestehend aus dem Erläuterungsbericht, der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung) als Satzung beschlossen. Negenborn, den 08.07.1999

Siegel

gez. Mählmann  
Bürgermeister
- Aufstellungsbeschluss**

Der Rat Verwallungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 24.09.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Haferbreite Ost“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss/Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB ) ortsüblich bekanntgemacht. Negenborn, den 08.07.1999

Siegel

gez. Mählmann  
Bürgermeister
- Planunterlagen**

Kartengrundlage: Flurkartenwerk, Gemarkung Negenborn  
Flurkarte  
Maßstab 1: 1000

Veröffentlichungsmerkmale: Die Veröffentlichung der Planunterlagen M 1: 500, ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 197; geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen im Planrecht die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand vom Mai 1997). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen gemetrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. Für die Planunterlagen M 1: 500, ist eine Veröffentlichungsgebühr durch das Katasteramt Holzminde am 14.07.1997 (AZ: A 855/97) erteilt. Holzminde, den 08.07.1999

Katasteramt Holzminde

Siegel

gez. Brand  
Bürgermeister
- Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

**AFH ARBEITSGEMEINSCHAFT**  
Architekten und Freiraumplaner Holzminde  
Vogelang 5 - 37 603 Holzminde  
Holzminde, den

Planverfasser
- Öffentliche Auslegung**

Der Rat Verwallungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 5.04.1999 (den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz I V. m. § 3 Abs. 2 BauGB) zugestimmt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.05.1999 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 17.05.99 bis zum 03.09.1999 ortsüblich ausliegen. Negenborn, den 08.07.1999

Siegel

gez. Mählmann  
Bürgermeister
- Öffentliche Auslegung mit Einschränkung**

Der Rat Verwallungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 17.05.99 bis zum 03.09.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Negenborn, den

Siegel

gez. Mählmann  
Bürgermeister
- Vereinfachte Änderung**

Der Rat Verwallungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom Gehegnet zur Stellungnahme bis Negenborn, den

Siegel

Bürgermeister
- Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 02.07.1999 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Negenborn, den 08.07.1999

Siegel

gez. Mählmann  
Bürgermeister
- Beglaubigungsvermerk**

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung mit der Urschrift wird hiermit festgestellt. Negenborn, den

Siegel

Bürgermeister

### GEMEINDE NEGENBORN

- Anmerkung**

) Nichtzustreffendes streichen
- Genehmigung**

Der Rat der Gemeinde ist nach § 8 Abs. 2, Satz 2 BauGB / § 8 Abs. 4 BauGB mit Verfügung vom heutigen Tage (AZ: ) unter Auflagen/ mit Maßgaben/ mit Ausnahme der durch ) kenntlich gemachten Teile ) gemäß § 10 Abs. 2 i.V. mit § 8 Abs.2 und § 8 Abs.2 BauGB genehmigt. Negenborn, den

Siegel

Bezirksregierung/ Landkreis
- Beitrittsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom ) aufgeführten Auflagen/ Maßgaben/ Ausnahmen in seiner Sitzung am ) begetreten. Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/ Maßgaben vom ) bis ) öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ) ortsüblich bekanntgemacht. Negenborn, den

Siegel

Bürgermeister
- Inkrafttreten / Bekannmachung**

Die Erstellung der Genehmigung/ Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB am ) im Amtsblatt für den Landkreis Holzminde, Nr. ) bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ) rechtsverbindlich geworden. Negenborn, den

Siegel

Bürgermeister
- Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innenhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht ) geltend gemacht worden. Negenborn, den

Siegel

Bürgermeister
- Mängel der Abwägung**

Innenhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel in der Abwägung nicht ) geltend gemacht worden. Negenborn, den

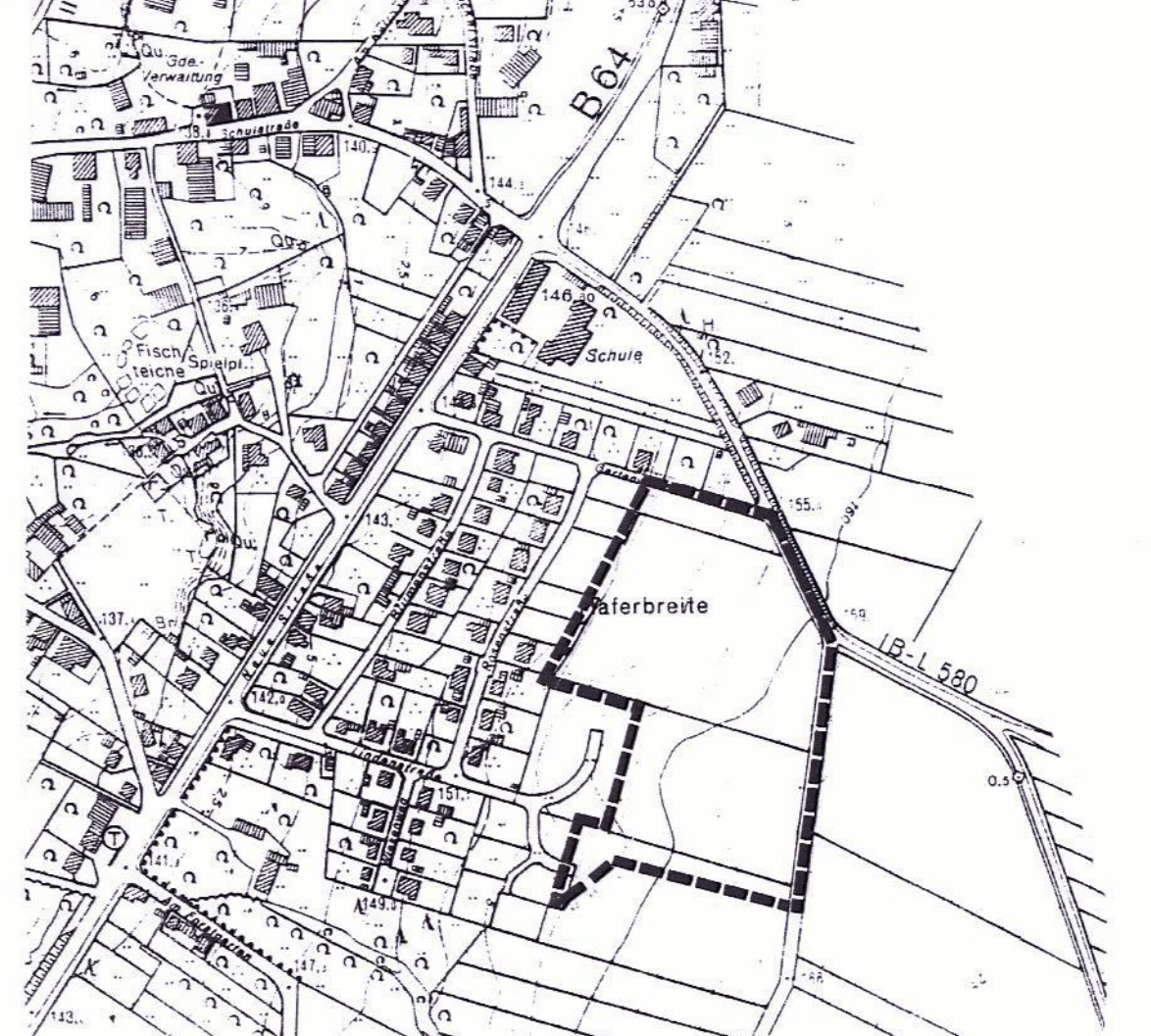
Siegel

Bürgermeister

### GEMEINDE NEGENBORN LANDKREIS HOLZMINDE

### BEBAUUNGSPLAN NR. 4

### „Haferbreite Ost“



Obersichtspan 1: 5000

M 1: 500

AFH • Arbeitsgemeinschaft Architekten und Freiraumplaner Holzminde

1. Ausfertigung  
Juli 1999