



Landkreis Harburg  
Gemeinde Garlstorf  
Gemarkung Garlstorf  
Flur 3  
Maßstab 1:1000

Verfüllung ist für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nr. 3 Vermessungs- und Katasternovell. vom 27.07.1995, Nds. GVBl. S. 187).  
1:10.000  
Die Richtigkeit wird nur für die in der Karte bezeichneten Punkte und Linien gewährleistet.  
Bsp. Nr. 10000  
Kartensystem: im Auftrag

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig. (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO)
- Die Mindestgrundstücksgröße für ein Einzelhaus beträgt 800 qm, die Mindestgrundstücksgröße für ein Doppelhaus beträgt 1000 qm und für eine Doppelhaushälfte 500 qm. Bei der Bemessung der Grundstücksgrößen können Grundstücksteile, die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Oheweg 2. Änderung liegen, berücksichtigt werden. (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)
- Nebenanlagen über 6 qm Grundfläche sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. (§ 14 (1) BauNVO)
- Stellplätze und Garagen (auch Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. (§ 12 (6) BauNVO)
- Pro Wohngebäude ist eine Ein- bzw. Ausfahrt von höchstens 3,50 m Breite zulässig. (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- Stellplätze und Grundstückszufahrten auf den privaten Grundstücken sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, Rasensteine, Schotterterrassen o.ä.) zulässig. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- Innerhalb der Wohnstraße ist in einem Regelabstand von 15 m mindestens ein heimischer und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten (Gehölzarten siehe Anlage zur Begründung). (§ 9 (1) Nrn. 20 + 25 BauGB)
- Auf den Baugrundstücken sind pro 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter und heimischer Laubbaum und desweiteren pro 100 qm Grundstücksfläche mindestens 3 standortgerechte und heimische Sträucher zu pflanzen. (Gehölzarten siehe Anlage zur Begründung). Die Gehölze können über das jeweilige Grundstück verteilt oder auch verdichtet, z.B. in Form einer Hecke, gepflanzt werden. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Die Pflanzgebote der textlichen Festsetzung Nr. 9 sind anrechenbar. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen in Reihen ist unzulässig. (§ 9 (1) Nrn. 20 + 25 BauGB)
- Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind zweireihig dicht mit standortgerechten und heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen (Gehölzarten siehe Anlage zur Begründung). Dabei ist ein Abstand in der Reihe sowie ein Abstand zwischen den Reihen von 1 m einzuhalten. Zusätzlich ist in einem Abstand von 10 bis 15 m ein hochstämmiger Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. (§ 9 (1) Nrn. 20 + 25 BauGB)
- Entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist auf den Baugrundstücken eine Einfriedung, die geeignet ist, den entlang des Oheweges bestehenden Gehölzbestand dauerhaft zu sichern, herzustellen. Durchlässe und Pforten sind in dieser Einfriedung unzulässig. Die Durchlässigkeit für Kleinsäuger darf nicht beeinträchtigt werden. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- Die unbelasteten Niederschlagswässer sind, sofern sie nicht in Zisternen als Brauchwasser gespeichert und genutzt werden, auf den Grundstücken zurückzuhalten (naturnah gestaltete Mulden, Teiche etc.) und dort zu versickern. Sollte eine Versickerung nachweislich, z.B. aufgrund der Bodenverhältnisse, nicht möglich sein, so sind sie über den Regenwasserkanal dem Regenrückhaltebecken zuzuführen. (§ 9 (1) Nr. 20 i.V.m. Nr.16 BauGB)

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - WA 2WO** 1.1 Allgemeines Wohngebiet / max. 2 Wohnungen pro Gebäude, d.h. 2 Wohnungen pro Einzelhaus bzw. 2 Wohnungen pro Doppelhaushälfte (siehe textliche Festsetzungen Nrn. 1, 2, 4, 5, 7 und 9)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - 0,2** 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
  - I** 2.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - △** 3.1 Offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - 3.2 Baugrenze (siehe textliche Festsetzung Nr. 3)
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - ▨** 4.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (siehe textliche Festsetzung Nr. 6)
    - Zweckbestimmung:
      - W** Wohnstraße
  - 4.2 Straßenbegrenzungslinie gegenüber Straßen besondere Zweckbestimmung
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - ▨** 5.1 Öffentliche Grünfläche
    - Zweckbestimmung:
      - Kinderspielfeld
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20+25 BauGB)
  - 6.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (siehe textliche Festsetzung Nr. 8)
  - 6.2 Erhaltung von Bäumen
- Sonstige Planzeichen**
  - ▨** 7.1 Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Versorgungsträger
  - 7.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger
  - ▭** 7.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

**Landschaftsschutzgebiet "Garlstorfer Wald und weitere Umgebung"**

**HINWEISE**

Maßgebend sind das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 27.08.1997, die **Baunutzungsverordnung (BaunVO)** in der Fassung vom 23.01.1990 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993), die **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18.12.1990, das **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 21.09.1998, das **Niedersächsische Naturschutzgesetz (NNatG)** in der Fassung vom 11.04.1994 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1997) und die **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** in der Fassung vom 13.07.1995 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1997).

Für den Bereich des Bebauungsplanes besteht eine Satzung über die Genehmigung von Grundstücksteilungen (Teilungssatzung).

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT**  
(§ 56 i.V.m. § 91 (3) + (5), § 97 und § 98 NBauO)

- Fassaden**

Als Material für die Ansichtsflächen der Außenwände von Gebäuden sind nur zulässig: Sichtmauerwerk aus unglasierten roten bis rotbraunen Ziegelsteinen, sichtbares Holzfachwerk mit Aufschung als Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen in roten bis rotbraunen Farbtönen, naturfarben belassenes Holz oder Holz im Farbton braunrot bis Braun. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen unter 6,00 qm Grundfläche und Wintergärten.
- Dächer**

2.1 Dächer von Gebäuden sind als symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 50° auszuführen. Krüppelwalmdächer sind zulässig. Ein Walmdach ist zulässig, wenn die Firstlänge mindestens 60% der Länge der parallel dazu verlaufenden Traufe umfaßt. Dachgauben dürfen insgesamt nicht breiter sein als die Hälfte der dazugehörigen Traufhöhe. Ausgenommen hiervon sind Garagen, Nebenanlagen und Wintergärten.

2.2 Zur Dacheindeckung dürfen nur rot bis rotbraune unglasierte Dachpfannen, Stroh und Reet verwendet werden. Ausgenommen hiervon sind Garagen, Nebenanlagen und Wintergärten.
- Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt nach § 91 (3) NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen läßt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.

GEMEINDE GARLSTORF  
Landkreis Harburg

**BEBAUUNGSPLAN**  
**„OHEWEG 2. ÄNDERUNG“**  
mit örtlicher Bauvorschrift

M. 1:1000  
STAND: ENTWURF 13.06.2001  
v. MANSBERG • WISKOTT + PARTNER  
DIPL.-ING. ARCHITEKTEN BDA  
SCHILLERSTRASSE 15 21335 LÜNEBURG  
POSTFACH 17 27 21307 LÜNEBURG  
TEL. (04131) 425 65/6 FAX (04131) 414 06

**Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Garlstorf diesen Bebauungsplan "Oheweg 2. Änderung", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Garlstorf, den 09/06.2001  
Gemeinde Garlstorf  
H. H. Polmann  
Bürgermeister

**Verfahrensvermerke**

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26/06.2001 die Aufstellung des Bebauungsplans "Oheweg 2. Änderung" mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26/06.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Garlstorf, den 27/06.2001  
H. H. Polmann  
Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Garlstorf hat den Bebauungsplan "Oheweg 2. Änderung" mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 09/06.2001 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.  
Garlstorf, den 09/06.2001  
H. H. Polmann  
Bürgermeister

**Planunterlage**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Garlstorf Flur 3  
Maßstab: 1:1000  
Die Verfüllung ist nur für eigene, nicht-gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katasternovellens vom 27.07.1995, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1999, Nds. GVBl. S. 345).

**Inkrafttreten**  
Die Beschlüsse des Bebauungsplans sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 09/06.2001 im Amtsblatt Nr. 33 für den Landkreis Harburg bekanntgemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am 16/06.2001 rechtsverbindlich geworden.  
Garlstorf, den 12/06.2001  
H. H. Polmann  
Bürgermeister

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**  
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.  
Garlstorf, den 20/06.2001  
H. H. Polmann  
Bürgermeister

**Mängel der Abwägung**  
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.  
Garlstorf, den 20/06.2001  
H. H. Polmann  
Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung**  
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26/06.2001 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26/06.2001 ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 02/07.01. bis 09/07.01. gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
Garlstorf, den 09/06.2001  
H. H. Polmann  
Bürgermeister

**Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:  
v. MANSBERG • WISKOTT + PARTNER  
ARCHITEKTEN BDA  
SCHILLERSTRASSE 15 21335 LÜNEBURG  
TEL. (0 41 31) 4 25 65/6 FAX (0 41 31) 4 14 06  
Lüneburg, den 20. 06. 01  
M. S. Kott  
Planverfasser

**Öffentliche Auslegung**  
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26/06.2001 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26/06.2001 ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 02/07.01. bis 09/07.01. gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
Garlstorf, den 09/06.2001  
H. H. Polmann  
Bürgermeister