



Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2020 LfL, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LfL), Regionaldirektion Lüneburg

- V. Grünordnung**
- Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine einreihige Hecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand in der Reihe und zur Grundstücksgrenze beträgt 1,5 m. Es sind Gehölzarten und -qualitäten aus der Pflanzenliste 1 zu verwenden. Bäume (\*) sind mindestens mit einem Anteil von 20 % zu berücksichtigen. Bei Abgang ist eine argleiche Ersatzpflanzung mit gleicher Pflanzqualität im Verhältnis 1:1 auf der Fläche vorzunehmen. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a, b BauGB
- Pflanzenliste 1:**
- |                    |                             |
|--------------------|-----------------------------|
| Acer campestre     | Feldahorn                   |
| Cornus mas         | Kornelkirsche               |
| Corylus avellana   | Gemeine Hasel               |
| Crotaegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn     |
| Malus sylvestris   | Wildapfel*                  |
| Prunus cerasifera  | Kirschpflaume               |
| Prunus padus       | Gewöhnliche Traubenkirsche* |
| Pinus praestris    | Wildkirsche*                |
| Rosa canina        | Hundsrose                   |
| Sambucus nigra     | Schwarzer Holunder          |
| Sorbus aucuparia   | Eberesche*                  |
| Salix caprea       | Silf-Weide                  |
| Viburnum opulus    | Gemeiner Schneeball         |
- Qualität: Sträucher, verpflanzt, 100-150 cm hoch  
Bäume, verpflanzte Heister, 150-200 cm hoch
- Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Entnahme oder Abgang ist eine argleiche Ersatzpflanzung mit gleicher Pflanzqualität im Verhältnis 1:1 auf der Fläche vorzunehmen. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a, b BauGB

**Satzungsbeschluss**  
Der Gemeinderat Clenze hat den Bebauungsplan „Schwendel“ mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Clenze, den .....  
Gemeindedirektor

**Inkrafttreten**  
Der Bebauungsplan „Schwendel“ mit örtlicher Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... in der Elbe-Jeetzeltzeitung bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan „Schwendel“ mit örtlicher Bauvorschrift ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Clenze, den .....  
Gemeindedirektor

**Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften**  
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans „Schwendel“ mit örtlicher Bauvorschrift ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans „Schwendel“ mit örtlicher Bauvorschrift nicht geltend gemacht worden.

Clenze, den .....  
Gemeindedirektor

**Mängel in der Abwägung**  
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans „Schwendel“ mit örtlicher Bauvorschrift sind beachtliche Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Clenze, den .....  
Gemeindedirektor

- Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)**  
gemäß § 84 Abs. 1 und 3 NBauO
- § 1 Geltungsbereich**  
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schwendel“.
- § 2 Fassaden von Hauptgebäuden (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)**  
Die Außenwände von Hauptgebäuden sind in Ziegel-Mauerwerk in den Farbönen Rot oder Rot-Braun, Weiß, Gelb oder Grau, oder als Putzauführung in weißem oder hellpastellfarbenerm Farbton, auch in Kombination mit Holzfachwerk, zu gestalten. Außerdem werden naturbelassene oder im sogenannten Schwedenrot oder grau gestaltete Holzfassaden sowie Fassaden aus farblosem Glas zugelassen. Spiegelglas ist unzulässig.  
Als Rot oder Rotbraun gelten Farböne, die den folgenden Farben laut Farbreigister RAL 840-HR entsprechen: RAL 3000 bis 3003, 3011, 3013, 8012 und entsprechende handelsübliche Mischungen, als Schwedenrot RAL 3011. Als weiße Farböne gelten Farböne, die den folgenden Farben laut Farbreigister RAL 840-HR entsprechen: RAL 9001, 9002, 9003, 9010, 9016, als gelbe Farböne: RAL 1000 bis 1002, 1005, 1012, 1024, als graue Farböne 7004, 7005, 7011, 7012, 7015, 7016, 7023, 7030 bis 7033, 7036, 7037, 7038 bis 7040, 7042, 7045 bis 7047 und entsprechende handelsübliche Mischungen.  
Als helle Pastellfarböne gelten: RAL 1013, 1014, 1015 und entsprechende handelsübliche Mischungen.
- § 3 Dächer von Hauptgebäuden (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)**
- Hauptgebäude sind nur mit Satteldächern, Walmdächern, Krüppelwalmdächern, Zeltedächern, Pultedächern und Flachdächern zulässig.
  - Dacheneindeckungen von Hauptgebäuden sind nur in den folgenden Farbönen zulässig: rot, rotbraun, anthrazit und schwarz. Als rot und rotbraun gelten Farböne, die den folgenden Farben laut Farbreigister RAL 840-HR entsprechen: RAL 3000 bis 3003, 3011, 3013, 8012 und entsprechende handelsübliche Mischungen. Als anthrazit gelten Farböne, die den folgenden Farben laut Farbreigister RAL 840-HR entsprechen: RAL 7016, 7021 und entsprechende handelsübliche Mischungen. Als schwarz gelten Farböne, die den folgenden Farben laut Farbreigister RAL 840-HR entsprechen: RAL 8022, 9004, 9005, 9011, 9017 und entsprechende handelsübliche Mischungen.
  - Die Verwendung glänzender Materialien ist nicht zulässig.
  - Gründächer sind zulässig.
  - Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und andere technische Vorrichtungen zur energetischen Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.
- § 4 Einstellplätze (§ 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO)**  
Die Anzahl der notwendigen Einstellplätze wird mit 2 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt.
- § 5 Ausschluss von Steingärten und -schütungen (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)**  
Fächengarten, Kies-, Spill- oder Schottergärten und -schütungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, mit standortheimischen und standortgerechten Pflanzen zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und zu erhalten.
- § 6 Ordnungswidrigkeiten (§ 80 NBauO)**
- Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gemäß § 62 NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen diese örtliche Bauvorschrift verstoßen.
  - Tatbestand eines Verstoßes gegen die örtliche Bauvorschrift ist eine Zuwiderhandlung gegen die Vorschriften der §§ 1 - 6 dieser ÖBV.
- Zuwiderhandlungen können als Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

**Planzeichenerklärung**  
(Planzeichenerverordnung - PlanZV)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
 

WA	1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
2 Wo	1.5. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
 

0,3	2.5. Grundflächenzahl
I	2.7. Zahl der Vollgeschosse
FH 9,0 m	2.8. Firsthöhe, als Höchstmaß
- Baugrenzen, Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 

	3.5. Baugrenze
O	3.1. Offene Bauweise
	3.1.4. Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Verkehrsfächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
 

	6.1. Straßenverkehrsfächen
	6.2. Straßenbegrenzungslinie
	6.3. Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)
 

	13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a Abs.6 BauGB)
	Erhaltung: Bäume
- Sonstige Planzeichen
 

	15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
	15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

	Verkehrsberuhigter Bereich
	Rad- und Fußweg

**Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) hat der Gemeinderat Clenze in seiner Sitzung am ..... diesen Bebauungsplan „Schwendel“ mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung, den nachstehenden textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Clenze, den .....  
Flecken Clenze  
Gemeindedirektor

**Hinweise zum Verfahren**

**Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 08.08.2020
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017
- Planzeichenerverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 19.06.2020
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012, zuletzt geändert am 15.07.2020
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG) vom 17.12.2010, zuletzt geändert am 15.07.2020

**Textliche Festsetzungen**

**I. Art der baulichen Nutzung**

- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 4 sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 4 sind Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 BauNVO

**II. Maß der baulichen Nutzung**

- Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Trauf- und Firsthöhe ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens. Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit der gedanklich linear fortgeführten Senkrechten der Außenkante der Außenwand. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO
- Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 maximal 34,30 m über NHN, in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 maximal 33,40 m über NHN, in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 maximal 32,80 m über NHN und in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 4 maximal 32,40 m über NHN liegen. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO

**III. Tiefe der Abstandflächen**

Mit Garagen, Carports und untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, 2, 3 und 4 gegenüber den Straßenbegrenzungslinien ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten. Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen, Stellplätze und Zufahrten. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB

**IV. Mindest- und Höchstmaße für die Baugrundstücke**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 4 wird für die Größe der Baugrundstücke für Einzelhäuser und für Doppelhäuser (bestehend aus zwei Doppelhaushälften) ein Mindestmaß von 800 m<sup>2</sup> festgesetzt. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

**Hinweise**

**Boden- und Grundwasserschutz**  
Es wird auf § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) hingewiesen: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Konditionier- oder Vermischungsanlage mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften nach wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Versickerung des auf den privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers ist aufgrund der Bodenverhältnisse im Plangebiet nicht möglich. Es wird ein Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal ermöglicht.

**Artenschutz**  
Die Gehölzbeilegung und die Baufreimachung haben entsprechend den gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden. Sollen die Arbeiten außerhalb des genannten Zeitraums stattfinden, ist die aktuelle Besiedelung durch geschützte Tierarten bzw. das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorher durch einen spezialisierten Gutachter zu prüfen. Falls geschützte Tierarten und Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind, sind die Arbeiten für den Zeitraum zu unterlassen bzw. sind in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde Schutz- und Ersatzmaßnahmen vorzunehmen.

**Anschluss an den Schmutzwasserkanal**  
Die privaten Grundstücke sind unter Berücksichtigung der Höhenlage der erschließenden Straße ordnungsgemäß an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

**Müllbereitstellungsfächen**  
Für Grundstücke, die nicht vom Schwerverkehr direkt angefahren werden können, ist in der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche eine Bereitstellungsfläche für Müll und Wertstoffe von 1,65 m<sup>2</sup> je Wohneinheit als öffentliche Verkehrsfläche zu errichten. Die abfallwirtschaftliche Erschließung wird als gesichert angesehen, wenn die Bereitstellungsfläche nicht weiter als 80 m vom Grundstück entfernt ist.

**Bodendenkmalflege**  
Es wird auf die Anzeigepflicht von Kulturdenkmälern (§ 14 NDSchG) hingewiesen. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalflege (§ 22 NDSchG) anzuzeigen.

**Verfahrensvermerke**

**Planunterlage**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab 1:1.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2020 LfL, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Lüneburg.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand von 07/2020). 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.

Dannenberg, den .....  
.....  
Dipl.-Ing. Gertrud Frick-Lull

Lüneburg, den .....  
.....  
Planverfasser

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Verwaltungsausschuss des Flecken Clenze hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans „Schwendel“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... öffentlich bekannt gemacht.

Clenze, den .....  
.....  
Gemeindedirektor

**Öffentliche Auslegung**  
Der Gemeinderat Clenze hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplans „Schwendel“ mit örtlicher Bauvorschrift und Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans „Schwendel“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung haben vom ..... bis einschließlich zum ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Clenze, den .....  
.....  
Gemeindedirektor



Übersichtspln (unmaßstäblich) mit Markierung der Lage des Plangebiets  
Quelle: Auszug aus dem Geoportal des Landes Niedersachsen, Topographie Grau. Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2020 LfL, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LfL), Regionaldirektion Lüneburg

**Flecken Clenze**  
**Bebauungsplan**  
**"Schwendel"**  
mit örtlicher Bauvorschrift

**Entwurf**

<b>Bearbeiter:</b>	<b>Datum:</b>	M 1 : 500
<b>Wübbenhorst</b>	<b>21.10.2020</b>	
<b>gezeichnet:</b>	<b>Planformat:</b>	
<b>Pohrt</b>	<b>DIN A1</b>	

**BÜRO MEHRING**

Inh. Dipl. Ing. Silke Wübbenhorst  
Stadtkoppel 34 · 21337 Lüneburg  
Tel.: 04131 400 488-0 · Fax 04131 400 488-9  
E-Mail: mehring@splanung.de

STADT +  
**LANDSCHAFTSPLANUNG**