



Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Bau-Gesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (Nds. GVBl. S. 2253) und der §§ 55 und 97 der Nieders. Bauordnung in der Fassung vom 6.6.1986 (Nds. GVBl. S. 157) und des § 40 der Nieders. Gemeindeordnung (NGO) i. d. F. vom 22.6.1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13.10.1986 (Nds. GVBl. S. 323) hat

der Rat der Gemeinde Vierhöfen diesen Bebauungsplan Nr. 3 "Neues Feld" der Gemeinde Vierhöfen/Gemarkung Vierhöfen, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung, als Satzung beschlossen.

VIERHÖFEN, den 26. Feb. 1988

gez.: Peper gez.: Tschorschke
 Ratsvorsitzender Gemeindevorstand Gemeindevorstand

Der Rat der Gemeinde Vierhöfen hat in seiner Sitzung am 16.07.1985 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Neues Feld" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung der Gemeinde Vierhöfen, Gemarkung Vierhöfen, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BBAUG am 14.03.1985 örtlich bekanntgemacht.

VIERHÖFEN, den 26. Feb. 1988

gez.: Tschorschke
 Gemeindevorstand

Verfältigungsvermerke
 Kartengrundlage:
 Gemarkung Vierhöfen, Flur 4,
 Maßstab 1:1.000
Erlaubnisvermerke:
 Erlaubnisvermerk für
 Gemeindevorstand Vierhöfen erteilt durch
 das Katasteramt Winsen am 20.2.1986
 Az.: 21102 N

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand vom 18.2.1985). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu bildenden Grenzen in die örtliche ist einwandfrei möglich.

WINSEN, den 8.3.1985

gez.: Thiems
 Dipl.-Ing. Inno Thiems
 öffentl. bestellter Vermessungsing.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

VEREINIGUNG ARCHITECTEN
 HEINZ MEYER, ARCHITEKT
 LUNEBURG, NEUENDORFSTRASSE 3
 TEL. (04131) 31211

DAT. 29.10.1987 GEZ. Di. BLGR. 80/64

Der Rat der Gemeinde Vierhöfen hat in seiner Sitzung am 7.01.1987 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung sowie der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 2 Abs. 6 BBAUG beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.05.1987 örtlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung sowie der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung haben vom 2.06.1987 bis 2.07.1987 gem. § 2 a Abs. 6 BBAUG öffentlich ausgelegt.

VIERHÖFEN, den 26. Feb. 1988

gez.: Tschorschke
 Gemeindevorstand

Der Rat der Gemeinde Vierhöfen hat in seiner Sitzung am 26. Feb. 1988 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung sowie der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gem. § 2 a Abs. 7 BBAUG beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 2 a Abs. 7 BBAUG wurde vom 26. Feb. 1988 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 26. Feb. 1988 gegeben.

VIERHÖFEN, den 26. Feb. 1988

Gemeindevorstand

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

VIERHÖFEN, den 26. Feb. 1988

Gemeindevorstand

6.11.1986
 30.4.1986
 22.4.1986
 27.5.1987
 27.11.1985
 17.3.1987

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. In den mit dem Planzeichen 2 gekennzeichneten Teilbereichen des Bebauungsplanes sind auf jedem Grundstück nur 2 Wohnungen zulässig.

2. Sichtflächen sind von jeglicher Sichtbehinderung über 80 cm Höhe über Fahrbahnoberkante her zu erhalten. Die Sicht nicht behindernde hochstammige Einzelbäume sind zugelassen.

3. Als Immissionsschutzanlage ist ein Erdwall in Höhe von 150 m über Terrain mit einem Böschungswinkel von 2° 25' auszuführen und dicht mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten (25° = 1:2).

4. Die von der Kreisstraße 37 erschlossenen Baugrundstücke südlich der Planstraße - B erhalten in fünf Fällen für zwei Grundstücke eine gemeinsame 60 m breite Grabenüberfahrt, gekennzeichnet durch * und in einem Fall eine Einzelüberfahrt, gekennzeichnet durch **. Die 65 m breite private Ackerflächenzufahrt erhält auch eine Einzelüberfahrt über den Straßenseitengraben, gekennzeichnet durch *.

5. Auf der in dem MD - Gebiet ausgewiesenen Fläche, als Übergangsfläche zwischen dem außerhalb des Plangebietes liegenden MD - Gebiet und dem Allgemeinen Wohngebiet, sind nur mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen zulässig.

Zulässig sind nach dem Nutzungskatalog des § 5 (2) BauNVO:

- 3 sonstige Wohngebäude,
- 4 Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- 5 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 6 Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen,
- 7 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- 8 Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- 9 Gartenbaubetriebe,
- 10 Kleintierhaltung.

Auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 der BauNVO werden die in § 5 (2) BauNVO nachfolgenden Nutzungen für nicht zulässig erklärt.

- 1 Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- 2 Kleinstedlungen und landwirtschaftliche Nebenwerbstellen.

Der Teil, für den eine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht wurde, ist kenntlich gemacht.

Landkreis Harburg
 Winsen (Luhe), den 19. Mai 1988
 Der Oberkreisdirektor
 Im Auftrag

gez.: Tiedemann Siegel
 Unterschrift

Der Rat der Gemeinde Vierhöfen ist den in der Genehmigungsverfügung vom (Az.:) aufgeführten Auflagen/Maßgaben in seiner Sitzung am beigetreten. Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am örtlich bekanntgemacht.

VIERHÖFEN, den

Gemeindevorstand

Die Anzeige des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung am 30.6.1988 im Amtsblatt für den Landkreis Harburg bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung sind damit am 30.6.1988 rechtsverbindlich geworden.

VIERHÖFEN, den 17.1988

gez.: Tschorschke
 Gemeindevorstand

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

VIERHÖFEN, den

Gemeindevorstand

GEMEINDE VIERHÖFEN
LANDKREIS HARBURG
BEBAUUNGSPLAN NR. 3
'NEUES FELD'
MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG gem. § 56 NBauO i.V.m. § 97 NBauO
GEMARKUNG VIERHÖFEN FLUR 4 M. 1:1000

Für diesen Bebauungsplan ist die BauNVO in der Fassung vom 15.9.1977, zuletzt geändert durch VO vom 19.12.1986 maßgebend.

PLANZEICHENERKLÄRUNG
 gem. Planzeichenerverordnung vom 30.7.1981

WA Allgemeine Wohngebiete
 MD Dorfgebiete mit besonderen textlichen Festsetzungen s. Textl. Festsetzung Nr. 5
 Q2 Geschosflächenzahl, Höchstgrenze
 Q2 Grundflächenzahl, Höchstgrenze
 z.B. I Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
 O Offene Bauweise
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 2 nur zwei Wohnungen je Grundstück zulässig s. Textl. Festsetzung Nr. 1
 Fmind. Mindestgröße der Baugrundstücke = 1000 m²
 Baugrenze
 Flächen für den Gemeinbedarf
 Öffentliche Verwaltungen
 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 Feuerwehr
 Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Öffentliche Parkfläche
 Fußgängerbereich
 Radfahrerbereich
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (private Ackerflächenzufahrt)
 Grünflächen
 Parkanlage, öffentliche Grünfläche
 Sportplatz, öffentliche Grünfläche
 Spielplatz, öffentliche Grünfläche
 Verkehrsflächenbegleitgrün, öffentliche Grünfläche
 Bäume anzupflanzen
 Sträucher anzupflanzen
 Grünflächen, öffentlich (Immissionsschutzanlage)
 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 Immissionsschutzanlage (Erdwall 150 m hoch mit Pflanzgebot s. Textl. Festsetzung Nr. 3
 Offener Graben (zu erhalten)
 Festgelegte Grabenüberfahrten, zu verkehren § 2 030 M s. Textl. Festsetzung Nr. 4
 Sichtfläche s. Textl. Festsetzung Nr. 2
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
 vorhandene Bebauung
 vorhandene Grundstücksgrenzen
 vorhandene Terrainhöhe bezogen auf NN

HINWEISE
 1. Innerhalb des ausgewiesenen MD-Gebietes kann es durch die auf dem südöstlich davon gelegenen Flurstück 57/10 betriebene Pferdehaltung zu Beeinträchtigungen kommen.
 2. Ausnahmen und Befreiungen von den Forderungen der örtlichen Bauvorschriften sind nach § 85 und § 86 der Niedersächsischen Bauordnung möglich.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

1. Wohngebäude sind mit Außenwänden von mindestens 2,0 m Höhe über der Oberkante des Erdgeschosßfußbodens zu versehen. Außenwände sind aus Ziegelmauerwerk in den Farben rot oder braun herzustellen.

2. Wohngebäude sind mit geneigten Dächern zu versehen. Es sind sowohl Sattel- als auch Walmdächer zugelassen, die nur mit roten oder braunen Dachpflannen einzudecken sind. Die Dachneigung darf nicht weniger als 30° und nicht mehr als 50° betragen. Die Ausbildung von Dachgauben ist ab einer Dachneigung von mehr als 40° zulässig. Von Giebeln ist mit Dachgauben ein Abstand von mehr als 2,0 m einzuhalten. Die Länge einer Dachgaube oder die Summe der Längen mehrerer Dachgauben auf einer Dachseite darf das Maß der Hälfte der Trauf- länge des Daches nicht übersteigen.

3. Rempel sind nur zulässig, wenn von Außenkante Baukörper ein Maß von 60 cm über der Oberkante Rohdecke bis Oberkante Dachhaut nicht überschritten wird. Die Dachtraufe bzw. Oberkante Dachrinne darf nicht oberhalb Oberkante Rohdecke liegen.

4. Die Oberkante des Erdgeschosß-Rohfußbodens darf nicht höher als 90 cm über der Oberkante der Fahrbahn der Erschließungsstraße liegen, in der Mitte vor dem Grundstück gemessen.

5. Garagen, Carport und Nebenanlagen sind farblich den Wohngebäuden anzupassen oder aus Holz mit nichtdeckendem Farbstrich herzustellen. Flachdächer sind zugelassen.

6. Sichtbare Antennenanlagen sind unzulässig. Bei nachgewiesenen Störungen und funktionellen Unzulänglichkeiten ist höchstens eine freistehende Antenne je Baugrundstück zulässig.

7. Ordnungswidrig handelt nach § 31 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Bau- maßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Punkten 1 bis 5 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 50.000,- DM geahndet werden.

Gemeinde : Vierhöfen
 Gemarkung : Vierhöfen
 Flur : 4
 Maßstab : 1:1000

Winsen-Luhe, den 8. März 1985
 Dipl.-Ing.
 Inno Thiems
 (Öff. best. Verm. Ing.)