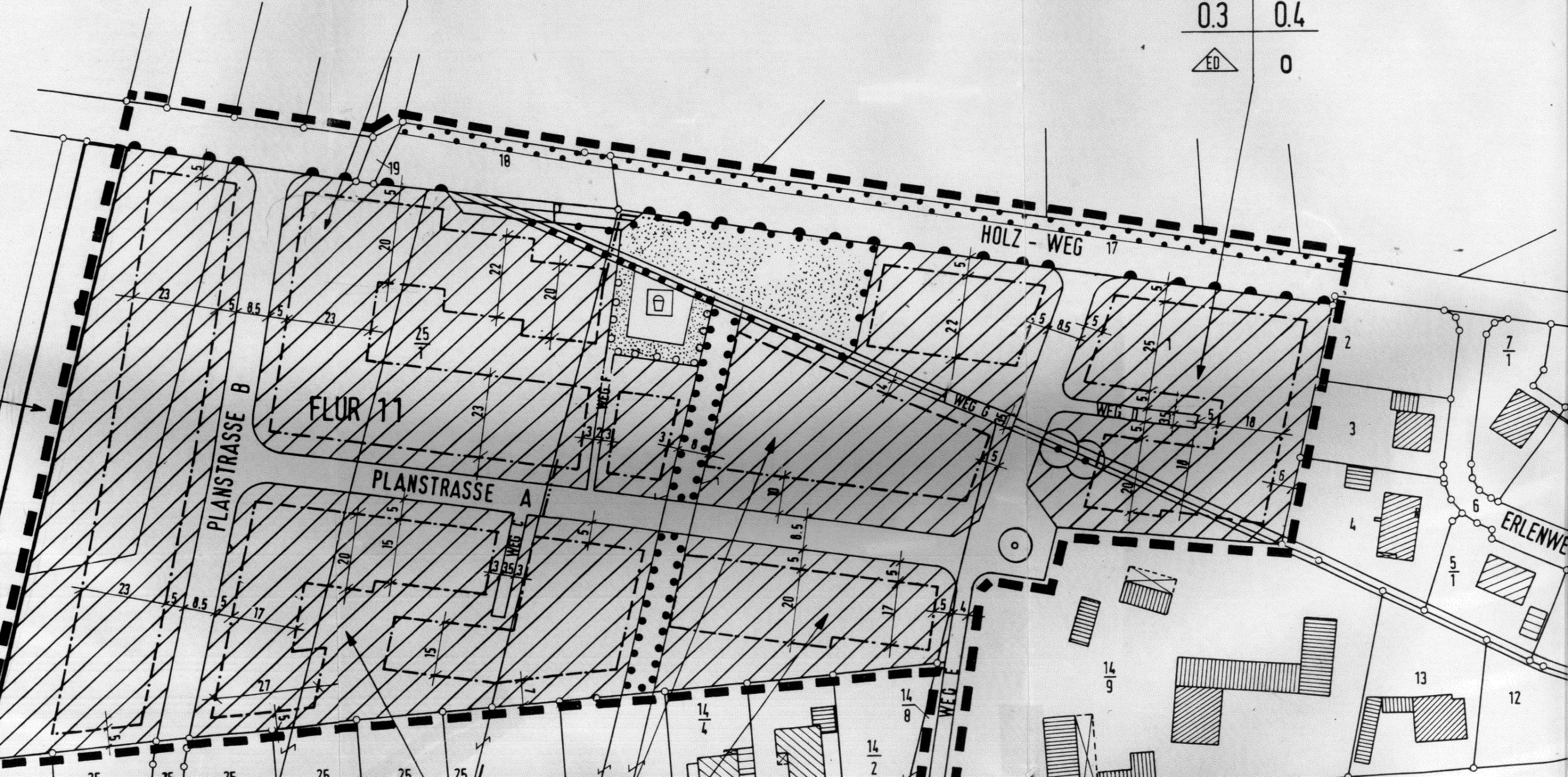
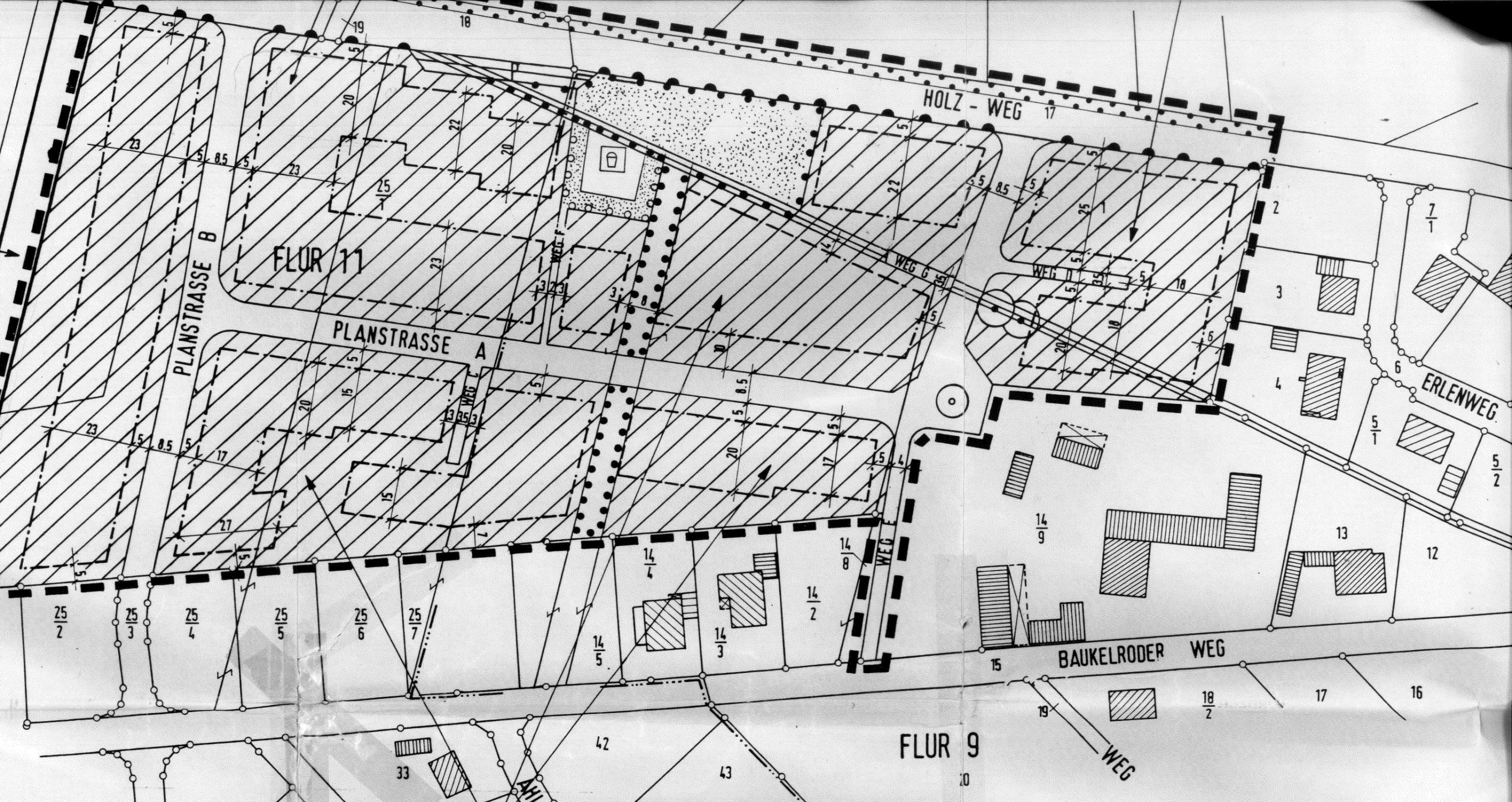


BEBAUUNGSGEBIETS
AHLEKEN II

WA	I
GRZ	GFZ
0.3	0.4
 ED	0

WA	I
GRZ	GFZ
0.3	0.4
 ED	0





WA	I
GRZ	GFZ
0.3	0.4
△ ED	0

ARLEKEN

FLUR 9

FLUR 11

PLANSTRASSE B

PLANSTRASSE A

HOLZ - WEG

ERLENWEG

BAUKELRODER WEG

WEG

$\frac{25}{2}$ $\frac{25}{3}$ $\frac{25}{4}$ $\frac{25}{5}$ $\frac{25}{6}$ $\frac{25}{7}$

$\frac{14}{5}$ $\frac{14}{4}$ $\frac{14}{3}$ $\frac{14}{2}$ $\frac{14}{8}$

$\frac{14}{9}$

13

12

3

4

6

5/1

5/2

2

7/1

17

16

$\frac{18}{2}$

15

42

43

WEG F

WEG G

WEG H

WEG E

WEG C

WEG D

WEG I

WEG J

WEG K

WEG L

WEG M

WEG N

WEG O

WEG P

WEG Q

WEG R

WEG S

WEG T

WEG U

WEG V

WEG W

WEG X

WEG Y

WEG Z

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, §§ 1 - 11 der BauNVO)



ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO)

I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE

GFZ
0.4 GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ

GRZ
0.3 GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ

BAUWEISE/BAULINIEN/BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 + 23 BauNVO)

0 OFFENE BAUWEISE



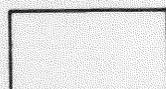
NUR EINZEL- ODER DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG



BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



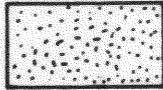
STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN



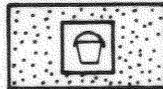
BEREICH OHNE - EIN UND AUSFAHRTEN

GRÜNFLÄCHEN

(§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.6, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)



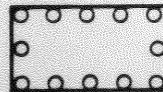
- ÖFFENTLICH



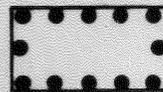
SPIELPLATZ - ÖFFENTLICH

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZE, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

(§ 5 Abs.6, § 9 Abs.1 Nr.20,25 und Abs.6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen
und Sträuchern
(§ 9 Abs.1 Nr.25, Buchstabe a und Abs.6 BBauG)



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung
und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und
Gewässern
(§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe b und Abs.6)



Erhaltung: Bäume



Anpflanzen: Bäume

SONSTIGE PLANZEICHEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
DES BEBAUUNGSPLANES
(§ 9 Abs. 7, BauGB)

PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 Nr. 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8.12. 1986 (BGBl. I S. 2253) und der §§ 56,97,98 der Nieders. Bauordnung vom 6.6. 1986 (Nds. GVBl. S. 157), i.V. mit § 1 der Nieders. Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches vom 14. 7. 1987 (Nds. GVBl. S. 122) und der Abs. 1 Nr. 4 und 5 der Nds. Gemeindeordnung i.d.F. vom 22.6. 1982 (Nds. GVBl. S. 122) sowie sämtlicher Gesetze und Verordnungen in den zur Zeit geltenden Fassungen hat die Gemeinde Meinersen diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den ^{Text} örtlichen Festsetzungen sowie die örtliche Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

Über die Gestaltung baulicher Anlagen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ahleken II der Gemeinde Meinersen OT Seershausen

§ 1 GELTUNGSBEREICH

- (1) Diese ÖBV gilt für den Bereich des Bebauungsplanes Ahleken II der Gemeinde Meinersen, OT Seershausen.

§ 2 GEBÄUDEHÖHEN

- (1) Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (OKF-Erdgeschoß) der Gebäude darf nicht höher als 1,00 m über der Fahrbahnkante des jeweiligen Straßenabschnittes liegen. Bezugspunkt ist die Höhenlage der Straße (Fahrbahnoberkante) im Schnittpunkt der Mittelachse der Verkehrsfläche mit der Mittelachse des Grundstücks.
- (2) Die Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung (Schnittpunkt Gebäudeaußenfläche mit Oberfläche Dachhaut) darf
 - im Bereich I-GESCHOSS bei Satteldächern nicht mehr als 4,50 m über dem Bezugspunkt nach Abs.1 betragen;
 - bei versetzten Pultdächern beträgt die Traufhöhe max. 5,00 m und mind. 2,80 m Bezugspunkt nach Abs.1.

Ausnahmsweise darf die Traufhöhe an einer Gebäudeseite auf einer Länge von max. 6,00 m unterschritten werden (z.B. für Garagen, überdachte Einstellplätze, Glasanbauten.)

Die max. Firsthöhe beträgt bei eingeschossiger Bauweise 9,00 m über dem Bezugspunkt nach Abs.1.

§ 3 DÄCHER

- (1) Es sind für die Gebäude nur Satteldächer ^{und Krüppelwalmdächer} mit einer Dachneigung bis 45° und Pultdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 35° zulässig.
- (2) Dächer von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen bei selbständigen Gebäuden sind als Flachdächer zulässig
- (3) Dachgauben sind bis zu 1/3 der Firstlänge auf jeder Dachseite zulässig und haben zu den seitlichen Dachrändern (Ortgänge) einen Abstand von mind. 2,50 m einzuhalten.
- (4) Für die Dacheindeckung geneigter Flächen sind nur rote Farbtöne nach der Farbkarte RAL 840 HR zulässig:
 - Farbreihe "Orange" RAL 2001 und
 - Farbreihe "Rot" RAL 3000, 3002, 3003, 3004, 3009 und 3011.

Ausgenommen hiervor sind Glasdächer von Wintergärten und von Glasvorbauten.

§ 4 EINFRIEDIGUNGEN

- (1) Einfriedigungen, an den Straßen- und Wegeseiten der Grundstücke dürfen nicht höher als 0,80 m (gemessen an der Grenze der Verkehrsflächen)

§ 3 DÄCHER

- und Krüppelwalmdächer
- (1) Es sind für die Gebäude nur Satteldächer mit einer Dachneigung bis 45° und Pultdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 35° zulässig.
 - (2) Dächer von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen bei selbständigen Gebäuden sind als Flachdächer zulässig
 - (3) Dachgauben sind bis zu 1/3 der Firstlänge auf jeder Dachseite zulässig und haben zu den seitlichen Dachrändern (Ortgänge) einen Abstand von mind. 2.50 m einzuhalten.
 - (4) Für die Dacheindeckung geneigter Flächen sind nur rote Farbtöne nach der Farbkarte RAL 840 HR zulässig:
 - Farbreihe "Orange" RAL 2001 und
 - Farbreihe "Rot" RAL 3000, 3002, 3003, 3004, 3009 und 3011.

Ausgenommen hiervor sind Glasdächer von Wintergärten und von Glasvorbauten.

§ 4 EINFRIEDIGUNGEN

- (1) Einfriedigungen, an den Straßen- und Wegeseiten der Grundstücke dürfen nicht höher als 0,80 m (gemessen an der Grenze der Verkehrsflächen) sein.
- (2) Die unter (1) beschriebenen Einfriedigungen sind aus Holz oder als Hecke ^{senkrechte Lattung} herzustellen.

§ 5 NEBENANLAGEN

- (1) Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze sind im Material dem Hauptgebäude soweit als objektiv möglich anzupassen. Für sie gilt § 3 Abs. 2 dieser ÖBV entsprechend.

§ 6 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

- (1) Gemäß § 91 Nr. 3 NBauO handelt derjenige ordnungswidrig, der vorsätzlich als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 bis 5 dieser Örtlichen Bauvorschrift entspricht.
- (2) Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Nr. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 10.000.- DM geahndet werden.

Textliche Festsetzungen

1. Die nach § 4 Abs. 3 Ziffer 1, (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) und Ziffer 3, (Anlagen für Verwaltungen) ausnahmsweise zulässigen Anlagen werden gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 2 für allgemein zulässig erklärt.
2. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO) und Garagen (§ 15 BauNVO) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
3. Bindung für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Auf dem festgesetzten Pflanzbereich sind je 10 qm Bepflanzungsfläche folgende Gehölze wahlweise zu pflanzen:
 - 1 heimisches Baumgehölz
wie z.B. Eiche, Birke, Ahorn, Linde, Esche, Erle, Weide und
 - 6 heimische Strauchgehölze
wie z.B. Hainbuche, Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Rosa Canina, Holunder, Faulbaum, Liguster, Kreuzdorn.
4. Die Mindestbreite der Baugrundstücke beträgt 23 m.