TEILUNGSGENEHMIGUNGS-SATZUNG

SATZUNG
ÜBER DIE GENEHMIGUNGSPFLICHT VON GRUNDSTÜCKSTEILUNGEN
IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES "SCHIERHORN-OST"
DER GEMEINDE HANSTEDT
(Teilungsgenehmigungs-Satzung "Schierhorn-Ost")

Aufgrund der §§ 6 und 40 Abs. 1 Nr. 4 der Nieders. Gemeindeordnung und des § 19 Abs. 1. Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Gemeinderat Hanstedt in seiner Sitzung am 24.01.2002 folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Teilungsgenehmigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Schierhorn-Ost" bedarf die Teilung von Grundstücken zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Gemeinde Hanstedt.

Für die Teilungsgenehmigung ist eine Verwaltungsgebühr zu entrichten, deren Höhe sich nach der Verwaltungskosten-Satzung bestimmt.

§ 2
Inkrafttreten

Diese Satzung wird mit der Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes "Schierhorn-Ost" durch den Gemeinderat gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Sie tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Hanstedt, den 24.01.2002

gez. Cohrs
(Cohrs)
Bürgermeisterin

gez. Höper
(Höper)
Gemeindedirektor

Landkreis	:	Harburg
Gemeinde	:	Hanstedt
Gemarkung	:	Schierhorn
Flur	:	3
Maßstab	:	1 : 1000

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
gem. §§ 56, 97 und 98 der Nieders. Bauordnung für den Bereich des Bebauungsplanes SCHIERHORN-OST

1. Diese örtlichen Bauvorschriften gelten für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes.

2. Auf den Baugrundstücken des Plangebietes dürfen die Außenwände von Wohngebäuden nur mit roten, rotbraunen oder braunen Ziegelsteinen verblendet werden. Fassaden in Fachwerkbauweise sind zulässig, wenn die Fachwerkansichtsbreite mind. 16 cm beträgt. Fassaden von Betriebsgebäuden, Nebenanlagen und Garagen sind auch aus anderen Materialien in gedeckten Farbtönen zulässig. Ichtreflektierende Materialien dürfen nicht verwendet werden. Diese Vorschriften gelten nicht für Wintergarten und Flächen von untergeordneter Bedeutung, die von der Schierhorner Allee nicht einsehbar sind.

3. Die Sockelansicht an der Südseite der Gebäude darf max. 40 cm betragen.

4. Es sind nur Gebäude mit gleichgeneigten Sattel- oder Walmdächern zulässig. Die Dachneigung von Wohngebäuden muß 30 bis 50 Grad betragen, bei Krüppelwalm 50 bis 60 Grad. Für Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch Pult- und Flachdächer zulässig.

5. Als Dacheindeckung für Wohnhäuser sind nur Ton- und Betonpfannen, als Farben für die Dacheindeckung aller Gebäude sind rot, rotbraun, braun und anthrazit zulässig. Außerdem sind begrünte Dächer zulässig.

6. Dachgauben und Dacheinschnitte sind bis max. zwei Drittel der Firstlänge zulässig.

7. Dachflächenfenster dürfen nicht größer als 80 x 160 cm sein und nur als Einzelanlage eingebaut werden, d. h. ein Sparrenfeld mit Dacheindeckung muß zwischen zwei Fenstern erhalten bleiben.

8. Wintergärten haben sich der Größe des Hauptgebäudes unterzuordnen. Die von ihnen überbaute Fläche darf nicht mehr als 20 % der vom Hauptgebäude überbauten Fläche betragen. Abweichend von Ziffer 5 sind auch Glasdächer zulässig.

9. Werbeanlagen – auch freistehende - dürfen die Traufhöhe des Hauptgebäudes auf demselben Grundstück nicht überschreiten. Blinkende, bewegliche oder wechselnde Lichtquellen sowie Leuchtenketten außerhalb der Gebäude sind unzulässig. Es dürfen max. zwei Fahnenmasten je Gewerbegrundstück aufgestellt werden.

10. Das unbelastete Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken nach den anerkannten Regeln der Technik zu versickern, verregnen, verrieseln oder zu nutzen.

11. Abgeschobener Mutterboden ist in Mieten gem. DIN 18300 zu lagern. Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung nach DIN 18815 wieder herzustellen.

12. Ausnahmen von diesen örtlichen Bauvorschriften sind zulässig, wenn die städtebaulichen, baugestalterischen oder ökologischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Dies gilt insbesondere für Vorhaben in dem Dorfgebiet im Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung.

13. **Ordnungswidrig gem. § 91 Abs. 3 der Nieders. Bauordnung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften der Nr. 2 bis 11 zuwiderhandelt und damit die Material-, Form und Farbvorschriften für Außenwände, Dächer und Werbeanlagen sowie die Vorschriften über die Sockelhöhen und die Behandlung des Niederschlagswassers und des Mutterbodens nicht beachtet.**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN BPLAN SCHIERHORN-OST

1. Bauliche Nutzung:

1.1. Im MD-2 sind Anlagen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 und 4 bis 9 BauNVO nicht zulässig.

1.2. Im eGE sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, der Handel mit und die Reparatur von Kraftfahrzeugen und landwirtschaftlichen Geräten sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und betriebszugehöriges Wohnen i. S. §8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO zulässig.

1.3. Im eGE und auf gewerblich genutzten Grundstücken im MD-1 sind befestigte Betriebsflächen bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,6 zulässig.

1.4. Die südliche Baugrenze kann auf gewerblich genutzten Grundstücken für die Herstellung befestigter Betriebsflächen zwischen der Baugrenze und der Straße mit einem Abstand von mind. 3,0 m von der Grundstücksgrenze überschritten werden.

1.5. In Wohngebäuden wird die Zahl der Wohnungen auf höchstens zwei begrenzt.

1.6. Die Traufhöhe von Wohngebäuden darf an allen Seiten nicht mehr als 3,20 m betragen, gemessen von OKFF.-EG. bis zum lotrechten durchgefluchteten Punkt an der Fassadenoberfläche auf der Dachhaut.

1.7. Die Traufhöhe von Betriebsgebäuden darf max. 7 m, die Firsthöhe max. 9 m über OKFF.-EG betragen; die Traufhöhe darf bei Betriebsgebäuden für untergeordnete Bauteile mit technischen Funktionen um max. 3 m überschritten werden.

2. Grünordnung und Umweltschutz:

HINWEIS: Zu den genannten Artenlisten wird auf den Anhang 1 des Gutachtens zur Eingriffsregelung der Landschaftsarchitekten Schaper, Steffen u. Runtsch, Hamburg, vom Januar 2001 verwiesen.

2.1. Die Fläche zur Regelung des Wasserabflusses ist entsprechend der Fließrichtung muldenförmig auf max. 1 m Tiefe auszubilden. 20 % der Fläche sind mit Weidenstecklhölzern und weitere 20 % sind mit Sträuchern gem. Artenliste jeweils im Abstand von 1,5 m in der Reihe und 1,0 m zwischen den Reihen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die nicht bepflanzten Flächen sind mit kräuterreichem Landschaftsrasen zu begrünen und der natürlichen Sukzession zu überlassen.

2.2. Die Flächen, für die ein Bepflanzungs- und Erhaltungsgebot festgesetzt ist, sind mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen gem. Artenlisten zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die in der Planzeichnung festgesetzten und Baumgruppen sind dauerhaft zu erhalten und zu schützen. Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist zu beachten. Bei Abgang der Bäume oder Gehölze ist eine Ersatzpflanzung gleicher Art spätestens in der folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Für die bestehende Zufahrt zu dem Flurstück 68/18 darf das Pflanzgebot bis zu einer Breite von 4 m unterbrochen werden.

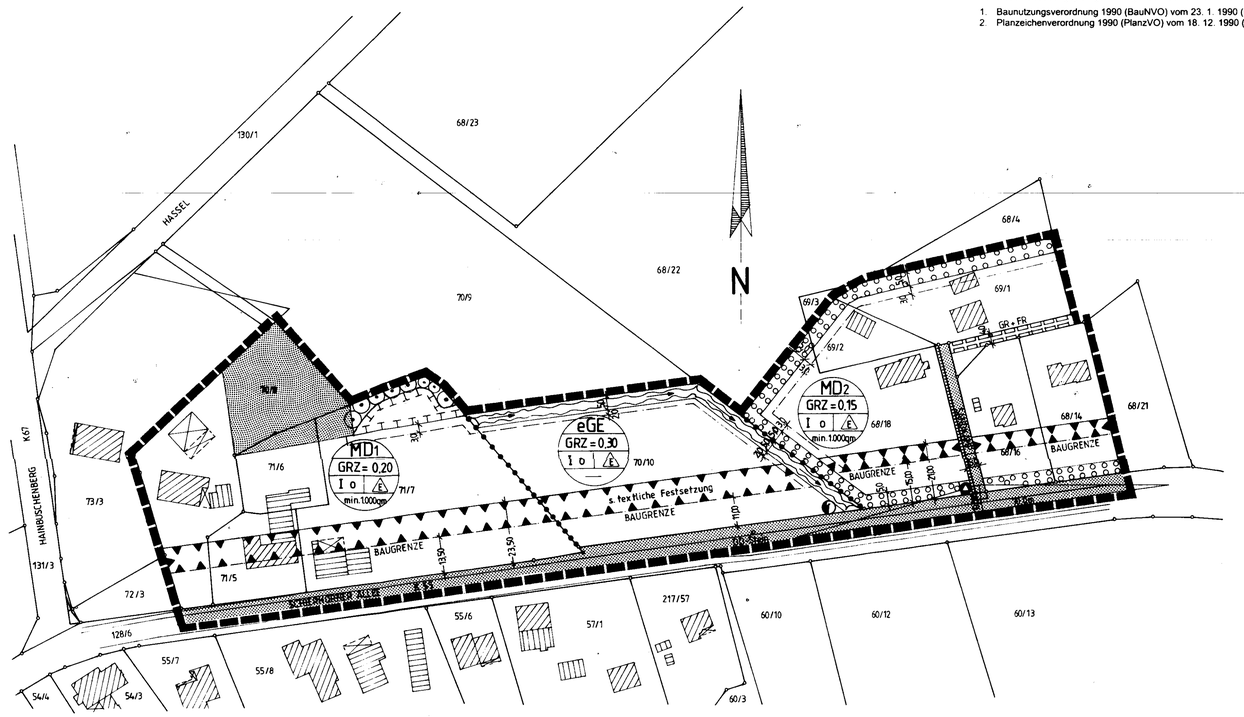
2.3. Auf den Baugrundstücken sind mindestens 20 % der Grundstücksfläche als offene Vegetationsfläche herzurichten und mit Bäumen und Sträuchern gem. Artenlisten zu bepflanzen und zu erhalten. Es ist je angefangene 500 qm Fläche ein großkroniger oder je angefangener 250 qm ein kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen.

2.4. Auf der Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf dem Flurstück 71/7 ist eine Gehölzfläche gem. Artenlisten anzulegen und der natürlichen Sukzession zu überlassen.

2.5. Auf der in der Planzeichnung umgrenzten Fläche sind die Schlafräume in den Wohnungen an der Nordseite der Gebäude anzuordnen. Ist eine lärmoptimierte Grundrißgestaltung nicht möglich, sind für Schlafräume die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenteilen nach Tabelle 8 der DIN 4109 für den Lärmpegelbereich III einzuhalten. Dies gilt für die vorhandene Bebauung auf den Flurstücken 71/5 und 71/7 auch für alle Aufenthaltsräume, die einen Abstand von der Straßenmitte von weniger als 20 m haben.

Für diesen Bebauungsplan gelten folgende Rechtsvorschriften:

1. Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO) vom 23. 1. 1990 (BGBl. I S. 132),
2. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO) vom 18. 12. 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).



VERFAHRENSVERMERKE

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Hanstedt diesen Bebauungsplan "Schierhorn-Ost" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

Hanstedt, den 24. Jan. 2002

gez. Cohrs
Bürgermeisterin

L S
(Siegel)

gez. Albers
Gemeindedirektor

Aufstellungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.09.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Schierhorn-Ost" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.03.2001 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hanstedt, den 24. Jan. 2002

gez. Albers
Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Schierhorn, Flur 3, Maßstab 1 : 1.000.
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbsmäßige Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes v. 2. 7. 1985, Nds. GVBl. S. 187 in der z. Z. geltenden Fassung).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 02.01.2001). 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.

Winsen (Luhe), den 18.01.2001

L S

gez. Siemer
(Siemer)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von dem Architekturbüro Alfred und Marc Hufenbach, Hanstedt, und dem Büro für Ortsplanung Peter Rieckmann, Stelle.

Hanstedt/Stelle, den 16. Jan. 2002

gez. A. Hufenbach
A. Hufenbach

gez. M. Hufenbach
M. Hufenbach

gez. Rieckmann
Rieckmann

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.06.2001 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.06.2001 öffentlich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 16.07. bis 15.08.2001 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hanstedt, den 24 Jan 2002

gez.i.V. Kaps
Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18. 09. 2001 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 05.10.2001 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 16. 10. bis 30. 10. 2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hanstedt, den 24. Jan. 2002

gez. i.V. Kaps
Gemeindedirektor

Vereinfachte Änderung

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... 2001 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 ..... 2001 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... 2001 gegeben.

Hanstedt, den .....

.....
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24. 01. 2002 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hanstedt, den 24. Jan. 2002

L S

gez. Albers
Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Beschluß des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat ist gemäß § 10 BauGB am 12. 12. 2002 im Amtsblatt für den Landkreis Harburg Nr. 53 Seite 1095 bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 12. 12. 2002 rechtsverbindlich geworden.

Hanstedt, den 06. Jan. 2003

gez. Höper
Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Hanstedt, den .....

.....
Gemeindedirektor

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Hanstedt, den .....

.....
Gemeindedirektor

Beglaubigung

Diese Abschrift des Bebauungsplanes „Schierhorn-Ost" stimmt mit der Urschrift überein.

Hanstedt, den 10. FEB. 2003

GEMEINDE HANSTEDT KREIS HARBURG

i.A. Schmidt
Gemeindedirektor

PLANZEICHENERKLÄRUNG

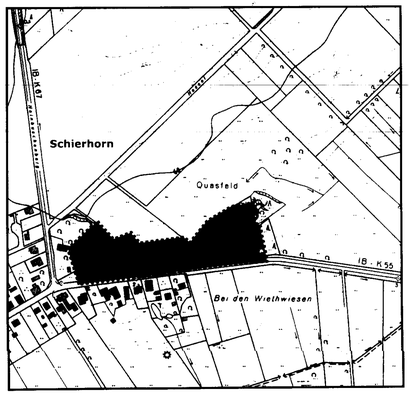
1. **Art der baulichen Nutzung**
   - eGE — Gewerbegebiet, eingeschränkt
   - MD — Dorfgebiet
2. **Maß der baulichen Nutzung**
   - 0,30 = GRZ = Grundflächenzahl
   - I = Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
   - 1.000 qm = Mindest - Grundstücksgröße
3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
   - o = Offene Bauweise
   - E = Nur Einzelhäuser zulässig
   - = Baugrenze
4. **Verkehrsflächen**
   - Straßenverkehrsflächen
   - Straßenbegrenzungslinie
5. **Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
   - Elektrizität
   - Abfall
6. **Grünflächen**
   - Private Grünflächen
7. **Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses.**
8. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
   - Erhaltung einer Baumgruppe
   - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
9. **Sonstige Planzeichen**
   - Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
   - GR+FR = Mit Geh- u. Fahrrechten zu belastende Fläche
   - Nutzungsgrenze
   - Sichtdreieck (nachrichtlich)

Gemeinde Hanstedt

Bebauungsplan

"Schierhorn - Ost"

mit örtlichen Bauvorschriften



HUFENBACH/RIECKMANN

BÜRO FÜR ORTSPLANUNG
OLLSENER STR. 6
21271 HANSTEDT

DATUM: 10. 01. 2003

Blatt-Nr.: 1
Blatt-Gr.: 95,0/59,0