



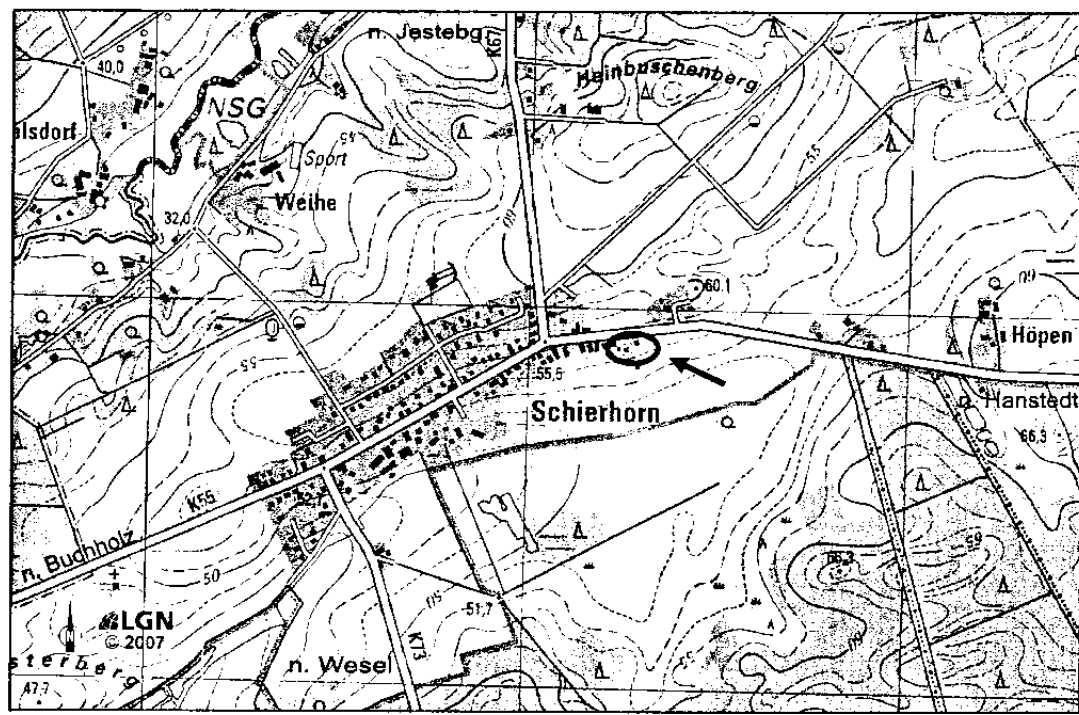
GEMEINDE HANSTEDT

**BEBAUUNGSPLAN "SCHIERHORNER ALLEE-OST"**  
mit örtlichen Bauvorschriften

**SATZUNG,  
VERFAHRENSVERMERKE  
UND BEGRÜNDUNG**

Beglaubigte Ausfertigung

**ÜBERSICHTSPLAN**  
M = ca. 1 : 20.000



Hintergrundkarte: Ausschnitt aus der Topographischen Karte 1 : 25.000 Nr. 2725  
der Landesvermessung und Geobasisinformation Niedersachsen - Auflage 2001 -

Beglaubigung

Diese Ausfertigung - bestehend aus diesem Deckblatt, der Satzung (Seiten 2 - 4), den Verfahrensvermerken (Seite 5) und der Begründung mit zwei Anlagen (Seiten 6 und 7) - stimmt mit der Urschrift überein.

Hanstedt, den 24. 10. 07



Gemeinde Hanstedt  
Die Gemeindedirektorin

*A. Häußel*

**GEMEINDE HANSTEDT**  
Landkreis Harburg

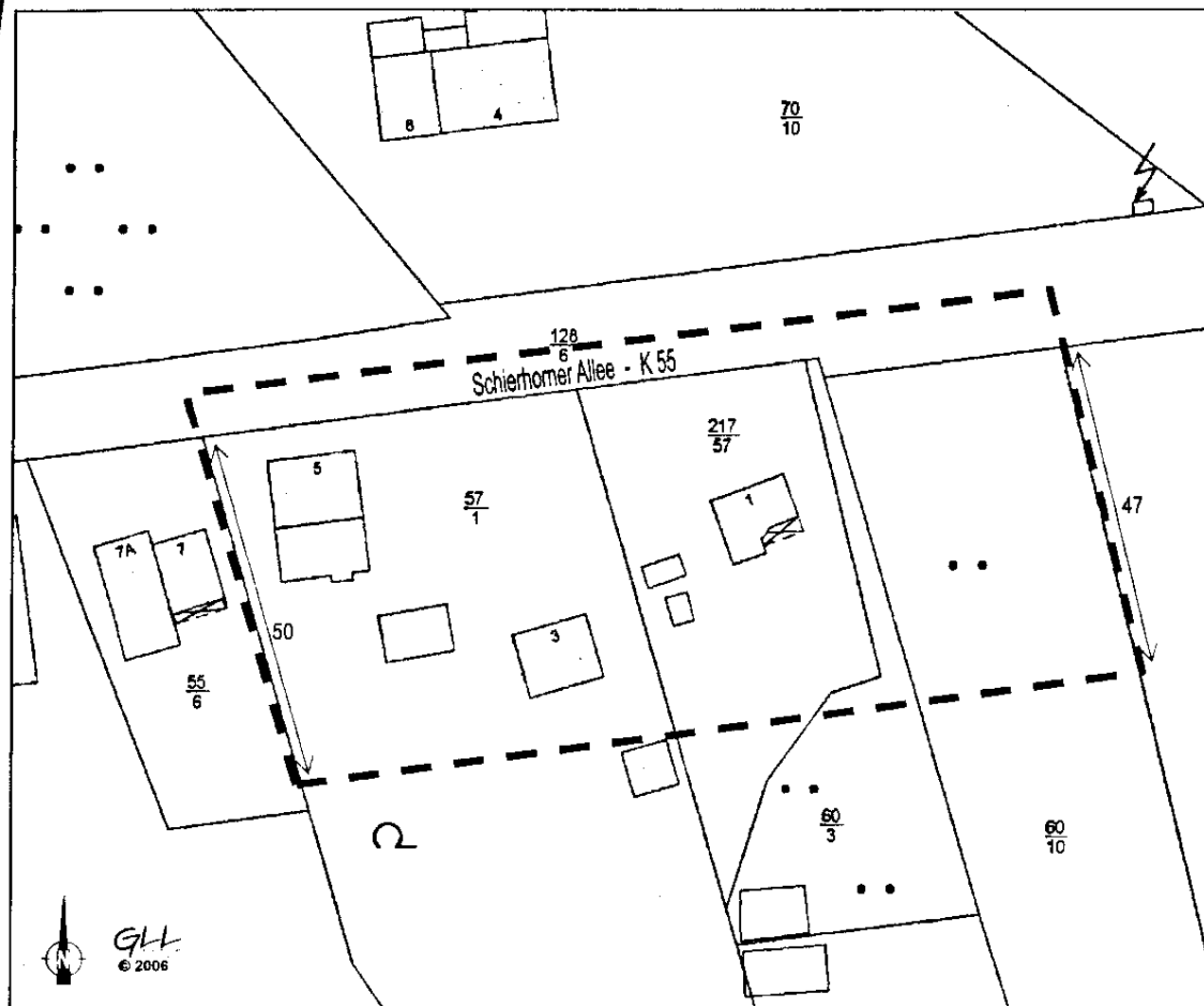
**BEBAUUNGSPLAN "SCHIERHORNER ALLEE-OST"**  
mit örtlichen Bauvorschriften

**Präambel**

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3, 10 und 13a Baugesetzbuch, der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Nieders. Gemeindeordnung hat der Gemeinderat Hanstedt den Bebauungsplan "Schierhorner Allee-Ost" mit örtlichen Bauvorschriften am 20. 09. 2007 als Satzung beschlossen.

**§ 1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den nördlichen Teil der Flurstücke 57/1, 60/3, 60/10 und 217/57 sowie einen Teil des Flurstücks 128/6 (Kreisstraße) bis zum Anschluss an den Bebauungsplan "Schierhorn-Ost", Flur 3, Gemarkung Schierhorn, bis zu einer Tiefe von 50 m an der Westgrenze des Flurstücks 57/1 und 47 m an Ostgrenze des Flurstücks 60/10, jeweils gemessen von der Straßengrenze des Flurstücks 128/6. Der Geltungsbereich ist in dem folgenden Lageplan dargestellt.



Lageplan M = ca. 1 : 1.000 mit Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
Hintergrundkarte: Geobasisdaten d. Nds. Vermessungs- u. Katasterverwaltung gem. InfoRegie-Ausdruck d. SG Hanstedt v. 26. 03. 07

OPR - SAO-BPlan-Endf.doc - 17.09.2007

**§ 2 Inhalt des Bebauungsplans**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird mit Ausnahme des Teilbereichs des Flurstücks 128/6 fortgebildet gem. § 5 der Baunutzungsverordnung v. 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132) i. d. z. Z. geltenden Fassung festgesetzt. Es gelten folgende Festsetzungen:

- Es ist ein Vollgeschoss als Höchstgrenze zulässig.
- Für das Flurstück 57/1 wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,2, für die Flurstücke 60/3, 60/10 und 217/57 wird die GRZ mit 0,15 festgesetzt.
- Es gilt die offene Bauweise; es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens von Gebäuden darf im Mittel nicht mehr als 0,80 m über der gewachsenen Geländeoberfläche (§ 16 Abs. 1 Satz 1 NBauO) liegen.
- Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf höchstens zwei begrenzt.
- Es wird eine Baugrenze auf den Flurstücken 57/1, 60/3 und 217/57 mit einem Abstand von 15 m, auf dem Flurstück 60/10 von 14 m, von der Straßengrenze der Schierhorner Allee festgesetzt, für das Wohnhaus Nr. 5 auf dem Flurstück 57/1 verläuft diese Baugrenze abweichend an der Außenkante des eingemessenen Hauptgebäudes. Auf dem Flurstück 60/10 wird an der Ostgrenze eine Baugrenze mit einem Abstand von 8 m festgesetzt.
- Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche beträgt auf dem Flurstück 57/1 25 m, wobei das Wohnhaus Nr. 3 mit der Außenkante des eingemessenen Hauptgebäudes einbezogen wird. Auf den Flurstücken 60/3 und 217/57 wird die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche mit 20 m, auf dem Flurstück 60/10 mit 18 m festgesetzt.
- Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 1.000 qm.
- Garagen i. S. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Grundstückseinfriedigungen und Anlagen der Ver- und Entsorgung sind auf den Flurstücken 57/1, 60/3 und 217/57 zwischen der Straßengrenze und der nördlichen Baugrenze in einer Tiefe von 5 m, gemessen von der Straßengrenze, nicht zulässig. Auf dem Flurstück 60/10 gilt dies nur für den Bereich innerhalb der Ortsdurchfahrt; außerhalb der Ortsdurchfahrt sind die Anlagen mit den o. a. Ausnahmen auf der gesamten Fläche zwischen der Straßengrenze und der nördlichen Baugrenze nicht zulässig.
- Auf dem Flurstück 60/10 dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt der Kreisstraße 55 (Schierhorner Allee) keine Ein- und Ausfahrten hergestellt werden.
- An der Ost- und Südseite des Flurstücks 60/10 wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in einer Tiefe von 5 m, gemessen von der Ostgrenze bzw. von der Südgrenze des Plangebietes, festgesetzt. Die Fläche ist mit standortgerechten, heimischen Arten gem. Pflanzenliste der Begründung zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen und Sträuchern sind Ersatzpflanzungen gleicher Art spätestens in der folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.
- Auf den Flurstücken 57/1, 60/3 und 217/57 sind südlich der überbaubaren Fläche Einzelbäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 40 cm, gemessen in 1 m Höhe, dauerhaft zu erhalten und zu schützen. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung spätestens in der folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.

(2) Der Teilbereich des Flurstücks 128/6 wird als Straßenverkehrsfläche und die Südgrenze des Flurstücks wird als Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

**§ 3 Örtliche Bauvorschriften**

- Diese örtlichen Bauvorschriften gelten für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes.
- Auf den Baugrundstücken des Plangebietes dürfen die Außenwände von Wohngebäuden nur mit roten, rotbraunen oder braunen Ziegeln verblendet oder in Holz in gedeckten Farbönen gem. Ziffer 3.5 der Begründung oder naturbelassen hergestellt werden. Fassaden in Fachwerkbauweise sind zulässig. Fassaden von Betriebsgebäuden, Nebenanlagen und Garagen sind auch aus anderen Materialien in gedeckten Farbönen zulässig; Licht reflektierende Materialien dürfen nicht verwendet werden. Diese Vorschriften gelten nicht für Wintergärten und das auf dem Flurstück 217/57 vorhandene Wohnhaus Nr. 1 (verkleidetes Holzhaus). Die Außenwände dieses Hauses sind in gedeckten Farben zu streichen.
- Es sind nur Gebäude mit gleich geeigneten Sattel- oder Walmdächern zulässig. Die Dachneigung von Wohngebäuden muss 30 bis 50 Grad betragen, bei Teildachflächen max. 60 Grad. Bei begrüntem Dachern darf eine Dachneigung von 30 Grad unterschritten werden. Für Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch Pult- und Flachdächer zulässig.

OPR - SAO-BPlan-Endf.doc - 17.09.2007

Als Dacheindeckung für Wohnhäuser sind nur Ton- und Betonpfannen, als Farben für die Dacheindeckung aller Gebäude sind rot, rotbraun, braun und anthrazit gem. Ziffer 3.5 der Begründung zulässig. Außerdem sind begrünte Dächer zulässig. Licht reflektierende Materialien dürfen nicht verwendet werden.

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

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 4 sind auch Glasdächer zulässig.

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 bei gewerblich genutzten Grundstücken aufgestellt werden.

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

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

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

12. 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, Werbeanlagen und die Behandlung des Niederschlagswassers und des Mutterbodens nicht beachtet.

**§ 4 Hinweise**

1. Für diesen Bebauungsplan gilt die Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO) vom 23. 1. 90 (BGBl. I S. 132) in der z. Z. geltenden Fassung.

2. Es wird empfohlen, die Schlafräume in den Wohnungen mit einem Abstand von bis zu 30 m von der Fahrbahnmitte der Schierhorner Allee an der Südseite der Gebäude anzuordnen. Ist eine lärmoptimierte Grundrissgestaltung nicht möglich, sind für Schlafräume die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenwänden nach Tabelle 8 der DIN 4109 für den Lärmpegelbereich II, für den Luftschalldämmung von Außenwänden nach Tabelle 8 der DIN 4109 für den Lärmpegelbereich III, einzuhalten. Für das Wohnhaus Nr. 5 auf dem Flurstück 57/1 sind für alle Aufenthaltsräume, die einen Abstand von der Straßengrenze von weniger als 20 m haben, die v. g. Anforderungen für den Lärmpegelbereich III einzuhalten.

3. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken, auffällige Bodenverfärbungen und Tonkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der (1) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Harburg oder dem Helms-Museum (Hamburger Museum für Archäologie und der Geschichte Hamburgs) in Hamburg unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Meldestellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

**§ 5 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Harburg in Kraft.

Hanstedt, den 20. 09. 2007.

gez. Cohrs  
Bürgermeisterin

Siegel

gez. Hennig  
Gemeindedirektorin

OPR - SAO-BPlan-Endf.doc - 17.09.2007

**GEMEINDE HANSTEDT**  
**BEBAUUNGSPLAN "SCHIERHORNER ALLEE-OST"**

**VERFAHRENSVERMERKE**

**Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20. 03. 2007 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Schierhorner Allee-Ost" gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27. 06. 2007 ortsüblich bekanntgemacht.

Hanstedt, den 20. 09. 2007

.....gez. Hennig  
Gemeindedirektorin

**Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von dem Büro für Ortsplanung Peter Rieckmann, Hainfelder Str. 11, 21435 Steile.

Stelle, den 18. 09. 2007

gez. Rieckmann

**Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19. 06. 2007 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 27. 06. 2007 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 09. 07. bis 09. 08. 2007 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Hanstedt, den 20. 09. 2007

.....gez. Hennig  
Gemeindedirektorin

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20. 09. 2007 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hanstedt, den 20. 09. 2007

.....gez. Hennig  
Gemeindedirektorin

**Inkrafttreten**

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat ist gemäß § 10 BauGB am ..... 2007 im Amtsblatt für den Landkreis Harburg bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... 2007 rechtsverbindlich geworden.

Hanstedt, den ..... 2007

.....  
Gemeindedirektorin

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Hanstedt, den .....

.....  
Gemeindedirektorin

OPR - SAO-BPlan-Endf.doc - 17.09.2007