B-PLAN SCHIERHORN AM WIEBACH

GEMEINDE HANSTEDT NORDHEIDE

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 1

1. Bei Gebäuden sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit gleichem Neigungswinkel der gegenüberliegenden Dachflächen zulässig. Der Neigungswinkel der Hauptdachflächen wird zwischen 32° - 55° festgesetzt. Bei Dachaufbauten, Garagen, Carports, Nebengebäuden ohne Feuerstätten und Aufenthaltsräume und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind darüber hinaus auch Neigungswinkel zwischen 10° und 55° und, mit Ausnahme von Dachaufbauten, auch Flachdächer zulässig.
2. Als Dachdeckungsmaterial sind nur Reet und Dachsteine aus Ziegel oder Beton zulässig. Bei Gartenlauben, Geräteschuppen und Wintergärten sowie bei Flachdächern, soweit sie nach Nr. 1 zulässig sind, dürfen auch andere Materialien verwendet werden. Dachflächenfenster und Solarelemente sind zulässig.
3. Als Farbtöne des Dachdeckungsmaterials sind nur rot bis braun sowie als Ausnahme anthrazit zulässig. Dies gilt nicht für Solarelemente, Dachflächenfenster und Wintergärten sowie für Flachdächer, soweit dies nach Nr. 1 zulässig ist.
4. Die Dachflächen auf einem Baugrundstück sind, mit Ausnahme der Dachflächen von Gartenlauben, Geräteschuppen und Wintergärten sowie Flachdächern, soweit sie nach Nr. 1 zulässig sind, einheitlich zu decken.
5. Drempel sind nur zulässig, wenn an der Innenkante Baukörper ein Mass von 0,80 m von der Oberkante Rohdecke bis Unterkante Dachhaut nicht überschritten wird. Die Traufhöhe darf max. 4,50 m betragen.
6. Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen sich insgesamt höchstens über 2/3 der Trauflänge erstrecken.

Hinweis: Zur optimalen Ausrichtung von Solaranlagen wird empfohlen, die Hauptdachneigung nach Süden auszurichten.

§ 2 Aussenwände

1. Als Material für die Ansichtsflächen der Aussenwände von Gebäuden einschliesslich Garagen und Nebenanlagen sind nur zulässig
   - -Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen und
   - -sichtbares Holzfachwerk mit Ausfachung als Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen.

   in den Farbtönen rot bis rotbraun.
   Putzflächen in den Farbtönen RAL 1013 - 1014, 1032, 1034, 7004.
2. Giebelflächen und Giebeldreiecke sind auch aus Holz, Putz oder mit Putzstreifen zulässig.
3. Holzfassaden in den RAL-Farbtönen ähnlich 1032, 3004, 8001 - 8017 oder naturbelassen sind zulässig.
4. Die Bestimmungen der Nr. 1 gelten nicht für Gartenlauben, Geräteschuppen Wintergärten, Carports, Fenster und Türen, Brüstungsfelder und Balkongeländer.
5. Materialien, die andere vortäuschen, sind nicht zulässig.

§ 3 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur ohne Sockel und bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

1. Ordnungswidrig handelt nach § 91 (3) NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer den §§ 1-4 dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.
2. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbusse geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 91 (5) NBauO.

TEXTLICHE FESTSETZUNG

I. ZUR BAULICHEN NUTZUNG

§ 1 Abgrenzung Gebiete unterschiedlicher Nutzung

1.1 Abschnitt A

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 750 m^2 (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Je vollendete 750 m^2 Baugrundstücksfläche ist eine Wohnung zulässig (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Für weitere angefangene 750 m^2 Baugrundstücksfläche ist eine weitere Wohneinheit zulässig, wenn sie gegenüber der Hauptwohnung von untergeordneter Bedeutung ist.
(Einliegerwohnung gem. II. Wohnungsbaugesetz vom 16.12.1997)

1.2. Abschnitt B

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 750 m^2 (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Je Grundstück sind zwei Wohneinheiten zulässig

Die zwei Wohneinheiten können gleichgroß sein und die Optik eines Doppelhauses haben (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

§ 2 Sonderhausform

Als Ausnahme darf bei Bebauung eines Grundstücks mit einem barrierefreien Haus ohne ausgebautem Dachgeschoss die GRZ überschritten werden auf max. 0,35. Das Gebäude muß eine Dachkonstruktion aufweisen, die keine Aufenthaltsräume im Sinne § 43 NBauO im Dachraum ermöglicht.

§ 3 Nebengebäude und -anlagen / Höhenlage

1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen im Sinne des § 23 (5) Satz 2 BauNVO sind auf einer Fläche von 5,0 m Tiefe entlang der Strassenbegrenzungslinien, der Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, der öffentlichen Grünflächen und der Gestaltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes nicht zulässig, soweit diese Flächen nicht Teil der überbaubaren Grundstücksflächen sind.
   Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Einfriedungen. Entlang der Strassenbegrenzungslinien sind Stellplätze und Carports zulässig. (§ 23 (5) BauNVO)
2. Zur Festsetzung der Höhenlage wird die maximale zulässige Höhe der Erdgeschossfussbodenoberkante über der mittleren Höhe der Fahrbahnoberkante der angrenzenden Verkehrsflächen mit 0,60 m festgelegt. (§ 9 (2) BauGB)
   Von dieser Festsetzung können Ausnahmen, bedingt durch besondere Geländeverhältnisse, zugelassen werden. Das angegebene Mass von 0,60 m darf bei dieser Ausnahme maximal soweit überschritten werden, bis der ohne Auffüllung vorhandene, höchste an das Gebäude grenzende Galändepunkt mit der Erdgeschossfussbodenoberkante übereinstimmt. (§ 31 (1) BauGB)

II. ZU DEN VERKEHRSFLÄCHEN

§ 4 Sichtflächen

Die Sichtflächen sind freizuhalten von Bebauung und Bewuchs sowie jeglicher Sichtbehinderung über 0,80 m Höhe bezogen auf die Strassenkrone. Ausgenommen sind hiervon Einzelbäume soweit sie bis zu einer Höhe von 2,50 m abgesehen vom Stamm keine Sichtbehinderung ergeben. (§ 9 (1) Nr. 10, 11 BauGB)

§ 5 Fuss- und Radwege

Auf den öffentlichen Grünflächen ist ein bis zu 2 m breiter öffentlicher Fuss- und Radweg zulässig. (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

III. ZUR GRÜNORDNUNG

§ 6 Pflanzgebote

Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

1. Im Straßenraum sind einseitig in einem Regelabstand von 20-25 m standortgerechte, kleinkronige Laubbäume gemäß Pflanzliste (siehe Anhang zur Begründung) in der Mindestqualität H., 3xv., m, DrB., Stu. 14-16 zu pflanzen. Ausnahme Fuß- und Radwege gem. Planzeichenerklärung.
2. Die privaten Grünflächen sind mit je einem hochstämmigen Laubbaum gemäß Pflanzliste (siehe Anhang zur Begründung) pro Grundstück/ Anfangs- und Endgrundstück mit je 2 Bäume zu bepflanzen.
   Die Pflanzstandorte können im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche variabel gewählt werden. Der angestrebte Abstand in der Reihe beträgt 15-20 m. Im Bereich der privaten Grünflächen sind keine Nebenanlagen zulässig. Es wird hierfür ein Anpflanzgebot gem. § 9, Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt.

§ 7

Bodenschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

1. Das auf den neu anzulegenden öffentlichen Erschließungsstraßen anfallende Oberflächenwasser ist in Grabenmulden zu versickern.
2. Die öffentlichen Grünflächen sind naturnah anzulegen und zu bepflanzen.
3. Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen.
4. Private Grundstückszuwegungen und offene Stellplätze dürfen nur in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau hergestellt werden.
5. Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

§ 8

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1. Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft ist im südlichen Bereich des Plangebietes auf einer Teilfläche des Flurstücks 29/37 Flur 5 Gemarkung Schierhorn eine ca. 6.600 m^2 große Fläche als Obstwiese zu gestalten (ö3). Sie ist im Pflanzabstand von 10 m mit Obstbäumen zu bepflanzen und als extensive Wiese zu nutzen. Die zu pflanzenden Obstbäume müssen die Mindestqualität H., 3xv., aus extra weitem Stand, mDrB., Stu. 10-12 erreichen. Unter den Bäumen ist eine Wiesenfläche mit Wildblumen anzusäen und durch zweimalige Mahd im Jahr zu unterhalten. Die Fläche ist auch als Retentionsfläche für das Niederschlagswasser aus den Verkehrsflächen zu nutzen.
2. Für Baumpflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünflächen (ö1+ö2) sind standortgerechte, großkronige Laubbäume gemäß Pflanzliste (siehe Anhang zur Begründung) in der Mindestqualität H., 3xv., m, DrB., Stu. 14-16 zu verwenden. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist frühzeitig für gleichartigen Ersatz zu sorgen. Im Kronenbereich anzupflanzender Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m^2 anzulegen.

VERFAHRENSMERKMALE

1. PLANUNTERLAGE
   Kartengrundlage: Flurkartenwerk, Flur 3 und 5, Massstab 1:1000
   Vervielfältigung nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gemäss § 13 (4) NVermKatG gestattet.
   Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftkatasters. Sie weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Strassen, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand vom 25.04.2006) 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.
2. PLANVERFASSER
   Der Entwurf des Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von
   PLANUNGSBÜRO DIPL.-ING. ARCHITEKT K.-M. PETERS
   Lerchenweg 9 - 21439 Marxen - Telefon 04185/80840 - Telefax 04185/808420
   Planverfasser
3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
   Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.12.2005 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäss §2 Abs. 1 BauGB am 07.07.2006 ortsüblich bekanntgemacht.
4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
   Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.01.2007 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäss §3 Abs.3 Satz 1 erster Halbsatz i.V.m. §3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
   Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.04.2007 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 10.04.2007 bis 10.05.2007 gemäss §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
5. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG MIT EINSCHRÄNKUNG
   Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.06.2007 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäss §4a Abs.3 Satz 4 BauGB zugestimmt.
6. SATZUNGSBESCHLUSS
   Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäss §3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am 28.06.2007 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
   Hanstedt, den 29. Juni 2007 gez. Hennig
   Gemeindedirektor/in
7. INKRAFTTRETEN
   Der Bebauungsplan ist gemäss §10 Abs.3 BauGB i.V.m. §233 Abs.1 BauGB am .... im Amtsblatt und im Aushang für den Landkreis Harburg bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am .... rechtsverbindlich geworden.
   Hanstedt, den
   Gemeindedirektor/in
8. VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN
   Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.
   Hanstedt, den
   Gemeindedirektor/in
9. MÄNGEL DER ABWÄGUNG
   Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
   Hanstedt, den
   Gemeindedirektor/in

BEGLAUBIGUNG

Diese Abschrift des Bebauungsplanes „Am Wiebach" stimmt mit der Urschrift überein.

Hanstedt, den 03.09.2007

i.A.
Hänsler

GEMEINDE HANSTEDT KREIS HARBURG

Gemeindedirektorin

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

1. 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, bestehend aus der PLANZEICHNUNG, den nebenstehend TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN sowie den ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN, als Satzung beschlossen:
   Hanstedt, den 29. Juni 2007

   gez. Cohrs
   Bürgermeisterin

   gez. Hennig
   Gemeindedirektor/in

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Für diesen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl, I S. 132) und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) massgebend.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	Allgemeine Wohngebiete
A =	2. Wohneinheit nur als Einliegerwohnung zulässig
B =	2 Wohneinheiten als Einzelhaus zulässig

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (siehe Textl. Festsetzungen §3)
GRZ 0,25	Grundflächenzahl
750 qm	Grundstücksmindestgrösse
TH max 4,50 m	maximale Traufhöhe

BAUWEISE; BAUGRENZE

E	offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
	Baugrenze (siehe Textl. Festsetzungen §3)

VERKEHRSFLÄCHEN

	Strassenverkehrsflächen
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fuss- und Radweg
P	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Öffentliche Parkflächen
	Strassenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN.
FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG
SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

	Fläche zur Ableitung von Niederschlagswasser aus Verkehrsflächen

GRÜNFLÄCHEN

Ö	öffentliche Grünflächen (siehe Textl. Festsetzungen §5, §6 Nr.2 und 3)
P	private Grünflächen
	Spielplatz
	Anpflanzgebot gem. § 9,1 Nr. 25 BauGB

PLANUNGEN; NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

	Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (siehe Textl. Festsetzungen §6 Nr.2 und 3)

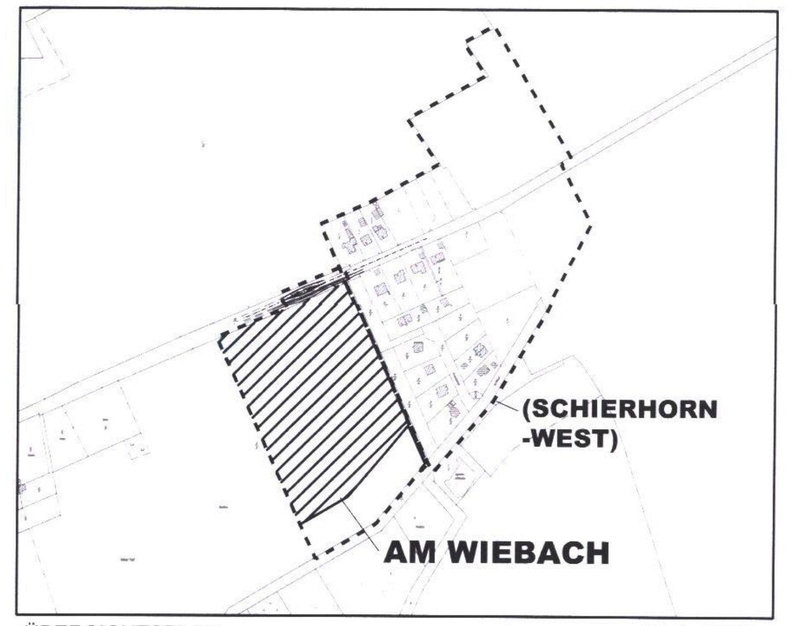
SONSTIGE PLANZEICHEN

	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Sichtflächen (siehe Textl. Festsetzungen §4)
	mit Leitungsrechten zugunsten der öffentlichen Versorgungsträger zu belastende Flächen

GEMEINDE HANSTEDT

LANDKREIS HARBURG

BEBAUUNGSPLAN "SCHIERHORN AM WIEBACH"



ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5000

FASSUNG : Juni 2007 Endfassung

VERFAHRENSSTAND DIESER FASSUNG — Erläuterungen: ■ bereits erfolgt ⊖ nicht erforderlich ○ noch offen

frühzeit. Bürgerbet.	Beteiligung der TÖB	öffentliche Auslegung (1)	erneute öff. Auslegung (2)	Prüfung A+B Ergebnismit.	Satzungs-beschluss	Anzeige des B-Plans	Bekanntm. des B-Plans
■	■	■	⊖	(1) ■ (2) ○	■	○	○