

Landkreis : Harburg
 Gemeinde : Asendorf
 Gemarkung : Asendorf
 Flur : 1
 Maßstab : 1 : 1000

TEILUNGSGENEHMIGUNGS-SATZUNG

SATZUNG
 ÜBER DIE GENEHMIGUNGSPFLICHT VON GRUNDSTÜCKSTEILUNGEN
 IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES "DORFMITTE"
 DER GEMEINDE ASENDORF
 (Teilungsgenehmigungs-Satzung "Dorfmitte")

Aufgrund der §§ 6 und 40 Abs. 1 Nr. 4 der Nieders. Gemeindeordnung und des § 19 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Gemeinderat Asendorf in seiner Sitzung am XX. XX. 2001 folgende Satzung beschlossen:

§ 1
 Teilungsgenehmigung
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Dorfmitte" bedarf die Teilung von Grundstücken zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Gemeinde Asendorf.

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 "Dorfmitte" durch den Gemeinderat gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Sie tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Harburg in Kraft.

Asendorf, den 14. 06. 2001
 gez. Unterschrift
 (Bürgermeister Muus)

Hinweise:

- 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).

Werden im Plangebiet archaische Denkmale oder Spuren im Boden gefunden, die Anlaß zu der Annahme geben, daß es sich um Kulturdenkmale handelt, ist dies gem. § 14 Nieders. Denkmal-schutzgesetz sofort der Gemeinde, dem Hamburger Museum für Archäologie oder dem Landkreis Harburg als untere Denkmal-schutzbehörde anzuzeigen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN PLAN DORFMITTE

1. Für neu zu errichtende Wohngebäude wird die Zahl der Wohnungen auf höchstens zwei festgesetzt.
2. Bei der Umnutzung bestehender Gebäude ist eine Wohnung je 350 qm zu dem Gebäude gehörender Grundstücksfläche zulässig. Bestehende Wohnungen sind anzurechnen.
3. Die Grundstücksmindestgröße beträgt im gesamten Plangebiet 800 qm; dies gilt nicht für bestehende Grundstücke, die kleiner als 800 qm sind.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gem. §§ 56, 97 und 98 der Nieders. Bauordnung für den Bereich des Bebauungsplanes DORFMITTE

1. Diese örtlichen Bauvorschriften gelten für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes.
2. Auf den **Baugrundstücken im WA** 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 den Farben braun, rotbraun und dunkelgrün zulässig; lichtreflektierende Materialien dürfen nicht verwendet werden. Diese Vorschriften gelten nicht für Wintergärten. Der vorstehende Absatz gilt auch für die **Baugrundstücke im MD** mit den zusätzlichen Regelungen, daß dort keine braunen Ziegelsteine und keine Fachwerkbauweise zulässig sind.
3. Im **WA** sind nur Gebäude mit gleichgeneigten Sattel- oder Walmdächern zulässig. Die Dachneigung von Wohngebäuden muß 25 bis 50 Grad betragen, bei Krüppelwalm 50 bis 60 Grad. Für Garagen und Carports sind auch Flachdächer zulässig. Im **MD** sind nur Gebäude mit gleicheneigten Satteldächern sowie mit Krüppelwalm zulässig. Die Dachneigung von Wohngebäuden muß 35 bis 50 Grad betragen, bei Krüppelwalm 50 bis 60 Grad. Für Garagen und Carports sind auch Flachdächer zulässig.
4. Die Traufhöhe von Wohngebäuden darf an allen Seiten nicht mehr als 3,20 m betragen, gemessen von OKFF-EG bis zum lotrechten durchgefuchtelten Punkt an der Fassadenoberfläche auf der Dachhaut.
5. Als Dacheindeckung für Wohnhäuser sind nur Ton- und Betonpfannen, sowie Reetdeckung zulässig. Als Farben für die Dacheindeckung mit Ton- und Betonpfannen aller Gebäude sind im **WA** rot, rotbraun, braun und anthrazit, im **MD** rot und rotbraun zulässig.
6. Dachgauben und Dacheinschnitte sind bis max. zwei Drittel der Gebäudelänge (gemessen an den Außenwänden) 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. Dies gilt nicht für Wintergärten.
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.
9. Werbeanlagen – auch freistehende – dürfen die Traufhöhe des Hauptgebäudes auf demselben Grundstück nicht überschreiten. Blinkende, bewegliche oder wechselnde Lichtquellen sind unzulässig.
10. Das unbelastete Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstücken nach den anerkannten Regeln der Technik zu versickern, verregnen oder zu nutzen.
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. **Weitergehende Gestaltungsanforderungen** auf der Basis des Nieders. Denkmalschutzgesetzes können bei Baudenkmalen und in deren Umgebungsschutzbereich gestellt werden.
12. Ordnungswidrig gem. § 91 Abs. 3 der Nieders. Bauordnung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften der Nr. 2 bis 10 zuwiderhandelt und damit die Material-, Form und Farbvorschriften für Außenwände, Dächer, Krüppelwalmhöhen, Werbeanlagen und die Vorschriften über die Höhe der Traufe sowie die Behandlung des Niederschlagswassers nicht beachtet.

VERFAHRENSVERMERKE

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 4 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 Asendorf diesen Bebauungsplan "Dorfmitte" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Asendorf, den 14. Juni 2001
 (Siegel) gez. Unterschrift
 Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuß hat in seiner Sitzung am 21.11.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Dorfmitte" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.01.2001 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Asendorf, den 14. Juni 2001
 gez. Unterschrift
 Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Asendorf, Flur 1, Maßstab 1 : 1000.
 Die Verfertigung 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: 07.12.2000). 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, den 14. Juni 2001
 gez. Unterschrift
 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 14. Juni 2001
 A. Hufenbach M. Hufenbach P. Rieckmann
 gez. Unterschriften

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß hat in seiner Sitzung am 21.02.2001 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 22.02.2002 öffentlich bekanntgemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 12.03 bis 11.04.2001 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Asendorf, den 14. Juni 2001
 gez. Unterschrift
 Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 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 ortsüblich bekanntgemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Asendorf, den Bürgermeister

Vereinfachte Änderung

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht 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.
 Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Asendorf, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.06.2001 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Asendorf, den 14. Juni 2001
 gez. Unterschrift
 Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat ist gemäß § 10 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Harburg, Nr., Seite, bekanntgemacht worden.
 Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Asendorf, den Bürgermeister

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.

Asendorf, den Bürgermeister

Mängel der Abwägung

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

Asendorf, den Bürgermeister

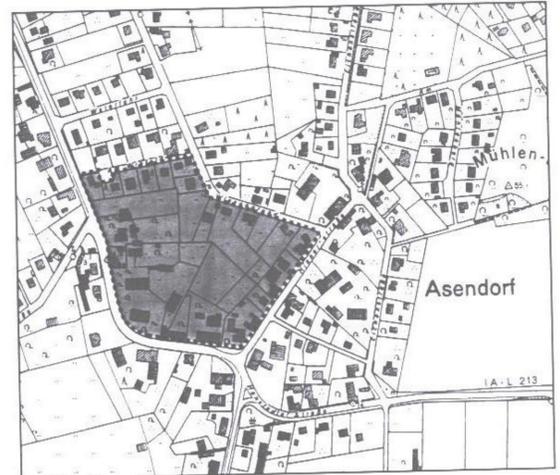
Beglaubigung

Diese Abschrift des Bebauungsplanes ist mit der Urschrift überein.
 Asendorf, den 18.06.01
 (Siegel) gez. Unterschrift
 Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
 WA Allgemeines Wohngebiet
 MD Dorfgebiet
2. Flächen für die Landwirtschaft und Wald
 GRABEN
3. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
4. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
 Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
5. Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 LR = Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
 Nutzungsgrenze

Gemeinde Asendorf
 Bebauungsplan
 "Dorfmitte"
 mit örtlichen Bauvorschriften



HUFENBACH/RIECKMANN

BÜRO FÜR ORTSPLANUNG OLLSENER STR. 6
 21271 HANSTEDT

DATUM : 31.05.2001 Blatt-Nr.: 1
 Blatt-Gr.: 95,0/46,0

Beglaubigte Ausfertigung