

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2018 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des amtlichen Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Juli 2018).

Planverfasser

Der Bebauungsplan "Dorfkrug Hanstedt" mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.
Hannover, im Februar 2019 gez. Vogel

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seinen Sitzungen am 06.09. und 06.12.2016 sowie am 26.09.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans "Dorfkrug Hanstedt" mit örtlicher Bauvorschrift im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Aushang vom 27.10.2017 bis einschließlich 04.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Unterrichtung der Öffentlichkeit und frühzeitige Beteiligung

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde durch Aushang vom 27.10.2017 bis einschließlich 04.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Sie erfolgte vom 07.11.2017 bis einschließlich 01.12.2017.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 06.11.2017.

(1.) öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 24.04.2018 dem (1.) Entwurf des Bebauungsplans "Dorfkrug Hanstedt" mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden durch Aushang vom 30.04.2018 bis 13.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der (1.) Entwurf des Bebauungsplans "Dorfkrug Hanstedt" mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu haben von Freitag, den 11.05.2018 bis einschließlich Montag, den 12.06.2018 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.05.2018 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.12.2018 dem 2. Entwurf des Bebauungsplans "Dorfkrug Hanstedt" mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung dazu zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden durch Aushang vom 17.12.2018 bis 05.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der 2. Entwurf des Bebauungsplans "Dorfkrug Hanstedt" mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu haben von Donnerstag, den 03.01.2019 bis einschließlich Montag, den 04.02.2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausliegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.12.2018 von der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan "Dorfkrug Hanstedt" mit örtlicher Bauvorschrift in seiner Sitzung am 19.03.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Genehmigung

Der Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Hanstedt wird gem. §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an den Bebauungsplan "Dorfkrug Hanstedt" angepasst.

Der Bebauungsplan "Dorfkrug Hanstedt" mit örtlicher Bauvorschrift bedarf daher nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 des BauGB.

Hanstedt, den 19.03.2019 Der Gemeindedirektor
Siegel gez. O. Muus

Inkrafttreten

Die Gemeinde Hanstedt hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 18.04.2019 im Amtsblatt für den Landkreis Harburg bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan "Dorfkrug Hanstedt" mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen worden ist.

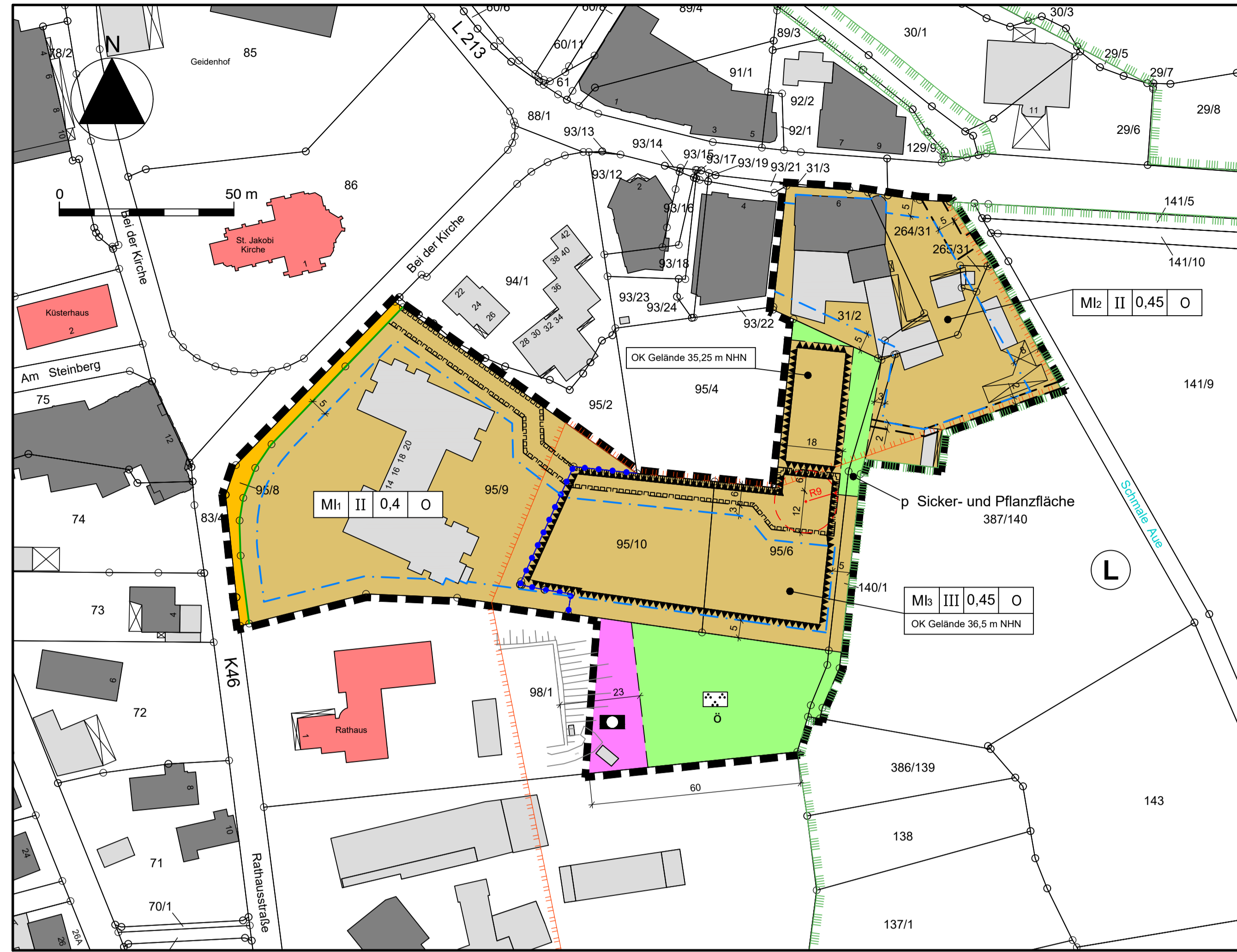
Der Bebauungsplan ist damit am 18.04.2019 rechtsverbindlich geworden.
Hanstedt, den 24.04.2019 Der Gemeindedirektor
Siegel gez. O. Muus

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind

- eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der Bebauungsplan und des Flächennutzungsplans,
- nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtliche Fehler und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Hanstedt, den _____ Der Gemeindedirektor



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1

Anpflanzung von Bäumen

Innerhalb der als „Mischgebiet“ (M₁) festgesetzten Fläche sind mindestens elf hochstämmige, standortheimische Laubbäume (Stammumfang 14/16 cm, 3x verpflanzt) zu pflanzen. Vorhandene Bäume dürfen angerechnet werden.

Innerhalb der als „Mischgebiet“ (M₂) festgesetzten Fläche sind mindestens drei hochstämmige, standortheimische Laubbäume (Stammumfang 14/16 cm, 3x verpflanzt) zu pflanzen.

Innerhalb der als „Mischgebiet“ (M₂) festgesetzten Flächen ist je angefangene 750 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger, standortheimischer Laubbau (Stammumfang 14/16 cm, 3x verpflanzt) zu pflanzen. Die angepflanzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche	Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogelkirsche	Pyrus communis	Wild-Birne
Quercus petraea	Traubeneiche	Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silberweide	Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme		

§ 2

Grundflächenzahl (GRZ)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen wie folgt überschritten werden

- im Mischgebiet (M₁) maximal bis zu 80 vom Hundert,
- im Mischgebiet (M₂) und (M₃) maximal bis zu 75 vom Hundert.

§ 3

Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden.

§ 4

private Grünfläche

Innerhalb der als „private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung "Sicker- und Pflanzfläche" festgesetzten Fläche ist eine Sickermulde zur Versickerung des Oberflächenwassers zulässig.

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sicker- und Pflanzfläche" ist mit fünf hochstämmigen, standortheimischen Laubbäumen (Stammumfang 14/16 cm, 3x verpflanzt) der in § 1 aufgeführten Arten zu bepflanzen.

§ 5

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

1. Die „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche“, die auf den Flurstücken 95/7 und 95/6 der Flur 5, Gemarkung Hanstedt, festgesetzt ist, ist mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit und mit Leitungsrechten zur Herstellung und Unterhaltung von Kanälen und Leitungen zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.

2. Die „mit Leitungsrechten zu belastende Fläche“, die auf den Flurstücken 387/140 und 140/1 der Flur 7, Gemarkung Hanstedt, festgesetzt ist, ist mit dem Recht zur Herstellung und Unterhaltung eines Regenwasserkanals zugunsten der Gemeinde Hanstedt zu belasten.

3. Die „mit Leitungsrechten zu belastende Fläche“, die auf dem Flurstück 264/31 der Flur 6, Gemarkung Hanstedt, an der Winsener Straße festgesetzt ist, ist mit dem Recht zur Herstellung und Unterhaltung von Schmutzwasserkanälen zugunsten des Landkreises Harburg zu belasten.

§ 6

Höhenlage der Oberkante Gelände

In der Planzeichnung sind im „Mischgebiet“ (M₁) die zukünftigen Geländehöhen (Soll-Geländehöhe) festgesetzt. Innerhalb der „Flächen für Aufschüttungen“ ist das Gelände auf den festgesetzten Geländehöhen aufzuschütten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(§ 84 der Niedersächsischen Bauordnung)

§ 1

räumlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Dorfkrug Hanstedt“, die nicht im räumlichen Geltungsbereich der „Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für das Ortszentrum von Hanstedt“ liegen (vgl. die Abgrenzung in der Planzeichnung).

§ 2

Höhen

1. Die Höhe der Traufe darf das Maß von 9,50 m, gemessen von der Bezugsebene, nicht überschreiten.
2. Die Höhe des Firstes darf das Maß von 13,10 m, gemessen von der Bezugsebene, nicht überschreiten.

- Bezugsebene ist die im Bebauungsplan festgesetzte, geplante Geländehöhe im M₁ von 36,5 m über NHN.
- „Traufe“ im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung ist die Schnittlinie der geneigten Dachaußenfläche mit der Außenfläche der Außenwand.
- Ausnahmsweise können Abweichungen von Festsetzung der Traufhöhe zugelassen werden, wenn die an die Traufe grenzenden Dachflächen begrünt sind.

§ 3

Dächer

- Bei den Hauptdachflächen von Gebäuden sind nur geneigte Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 38 bis 60 Grad zulässig.
- Dachbauten wie Dachgauben und Zwerchgiebel dürfen die Dachseite insgesamt nicht länger als zwei Drittel der Traufhöhe sein.
- Die Breite von Dachflächenfenstern darf nicht größer sein als der Abstand benachbarter Dachsparren.
- Einschnitte in Dachflächen wie Loggien sind nur auf den Dachflächen zulässig, die nach Süden ausgerichtet sind. Abweichungen von der Südausrichtung können ausnahmsweise in geringem Umfang zugelassen werden.
- Als Dachdeckungsmaterial sind nur Dachsteine aus Ziegel oder Beton zulässig. Das gilt nicht für gewerblich genutzte Wirtschaftsgebäude, Gartenlauben, Geräteschuppen, Wintergärten und bei Verwendung von Solarelementen und Dachflächenfenstern.
- Als Farbtöne des Dachdeckungsmaterials sind nur rot bis rotbraun (RAL Nr. 3000, 3002, 3003, 3005, 3007, 3011, 3013, 3016 sowie Zwischentöne) zulässig. Dies gilt nicht für Wintergärten sowie bei Verwendung von Solarelementen und Dachflächenfenstern.
- Mit Dachsteinen gedeckte Dachflächen sind an der Traufe mit einem Dachüberstand herzustellen, der bis auf die Höhe von 0,25 m über der Fensteroberkante im darunter liegenden Geschoss heruntergezogen wird.
- Ausnahmsweise können auf den nach Süden ausgerichteten Dachflächen begründete Dächer zugelassen werden. Für diese Dachflächen gelten die Regelungen der Absätze 1 bis 7 nicht.

§ 4

Außenwände und Fenster

- 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 (RAL Nr. 3000, 3002, 3003, 3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 3016 sowie Zwischentöne).
 Außerdem sind andere Materialien für die Ansichtsflächen der Außenwände von Gebäuden bis zu einem Flächenanteil von 5 % zulässig.
 Diese Regelungen gelten nicht für Gartenlauben, Geräteschuppen, Wintergärten, Fenster und Türen, Balkonbrüstungen und Sockel.

- Zulässig sind nur Fenster, deren Verhältnis von Breite zu Höhe kleiner oder gleich 1 : 1,2 ist.
- Ausnahmsweise können Fensteröffnungen mit einem Verhältnis von Breite zu Höhe größer als 1 : 1,2 zugelassen werden, wenn die Fenster so unterteilt werden, dass bei den Teilflächen ein Verhältnis von Breite zu Höhe kleiner oder gleich 1 : 1,2 entsteht.

§ 5

Einfriedungen

- Als Einfriedungen von Vorgärten sind nur zulässig:
 - Hecken und Findlingsmauern sowie
 - vertikal gegliederte Holz- oder Eisenzäune, z.B. Stacketzäune.
 Die Zäune können auf einer maximal 50 cm hohen rot bis rotbraunen Ziegelsteinmauer oder auf einer Natursteinmauer errichtet werden, die mit Pfeilern aus demselben Material wie die Mauer versehen werden kann.
- Die Einfriedungen von Vorgärten dürfen nicht höher als 1,20 m sein. Dies gilt nicht für Hecken.

§ 6

Ordnungswidrigkeiten

- Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gem. §§ 60 ff. NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschrift verstoßen.
- Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag der Geldbuße ergibt sich aus § 80 Abs. 5 NBauO.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), auf Grund des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.03.2018 (Nds. GVBl. S. 190, 253), und auf Grund der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i.d.F. vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.06.2018 (Nds. GVBl. S. 113), hat der Rat der Gemeinde Hanstedt diesen **Bebauungsplan "Dorfkrug Hanstedt" mit örtlicher Bauvorschrift**, bestehend aus der Planzeichnung, der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, **als Satzung und die Begründung beschlossen**.

Hanstedt, den 19. März 2019

gez. O. Muus Siegel gez. Schierhorn
Gemeindedirektor Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Für den Bebauungsplan gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen

- die **VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE** (Bauanutzungsverordnung - BauANVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) und
- die **VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS** (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet (M₁)
Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen!

Flächen für Gemeinbedarf

Flächen für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: öffentliche Verwaltung

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

0,45 Grundflächenzahl (GRZ)
Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
o offene Bauweise
 Baugrenze Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen!

Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

Grünfläche, ö - öffentlich, p - privat
Zweckbestimmung: Parkanlage
Die Zweckbestimmung wird im Übrigen durch den Text in der Planzeichnung festgesetzt Vgl. § 4 der textlichen Festsetzungen!

Sonstige Planzeichen

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
Vgl. § 5 der textlichen Festsetzungen!
 mit Leitungsrechten zu belastende Fläche
Vgl. § 5 der textlichen Festsetzungen!
 Flächen für Aufschüttungen
Vgl. § 6 der textlichen Festsetzungen!
 Höhenlage der Oberkante Gelände
Vgl. § 6 der textlichen Festsetzungen!
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts hier: Landschaftsschutzgebiet

HINWEIS

Grenze der "Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für das Ortszentrum von Hanstedt".
 Wendekreisradius, r = 9 m

BEGLAUBIGUNG

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung **des Bebauungsplans „Dorfkrug Hanstedt“** mit örtlicher Bauvorschrift der Gemeinde Hanstedt mit der Urschrift wird beglaubigt.

Hanstedt, den _____ Der Gemeindedirektor

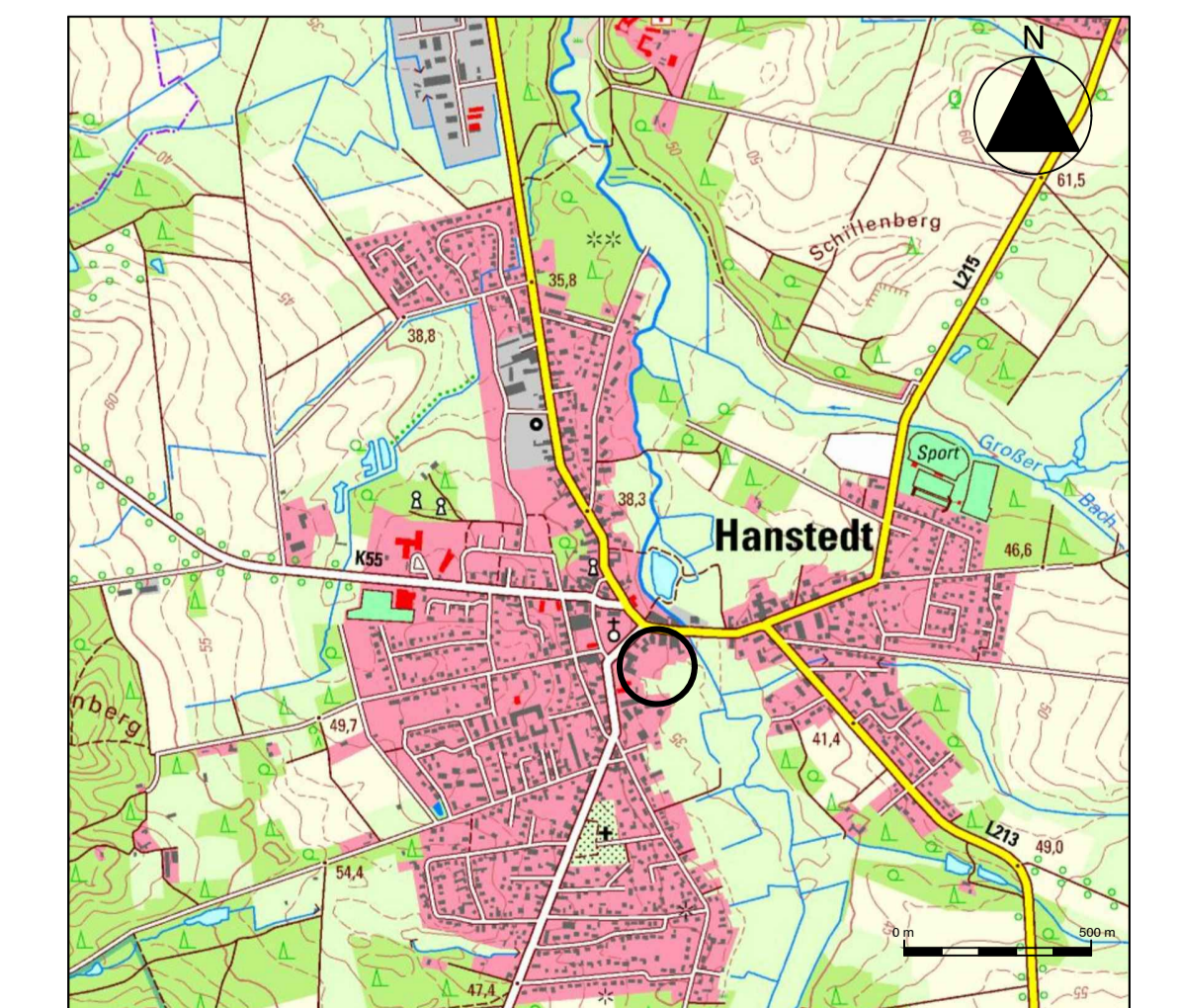
Gemeinde Hanstedt Landkreis Harburg



Bebauungsplan "Dorfkrug Hanstedt"

mit örtlicher Bauvorschrift
Satzung - beglaubigte Abschrift

Maßstab 1 : 1.000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2017 LGLN, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Ausgearbeitet im Februar 2019:

Susanne Vogel
Architektin
Baufertplanung

Korridorstr.14A
30449 Hannover
Tel.: 0511-25 34 98 99
Fax: 0511-45 34 40
Internet: www.gelbes-planung.de
E-Mail: vogel@gelbes-planung.de