Satzung der Gemeinde Egestorf über die 1. Änderung des Bebauungsplans NORD B

Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Stand August 2012

Teil A Planzeichnung

M 1:1.000

Zeichenerklärung zu Teil A

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

WA 2Wo — Allgemeines Wohngebiet (§ 9 (1) 1 BauGB, § 4 BauNVO)
max. 2 Wohnungen pro Gebäude, siehe Teil B, Nr. 4 (§ 9 (1) 6 BauGB)
Hinweis: Im Rahmen der 1. Änderung wurde in den Bauquartieren 2, 3 und 9 die GRZ von 0,20 auf 0,25 erhöht

MD 4Wo — Dorfgebiet (§ 9 (1) 1 BauGB, § 5 BauNVO)
max. 4 Wohnungen pro Gebäude, siehe Teil B, Nr. 4 (§ 9 (1) 6 BauGB)

SO 2Wo "ländl. Wohnen" — sonstiges Sondergebiet (§ 9 (1) 1 BauGB, § 11 BauNVO)
mit der Zweckbestimmung "ländliches Wohnen"
siehe Teil B städtebauliche Festsetzungen Nr.1
max. 2 Wohnungen pro Gebäude, siehe Teil B, Nr. 4 (§ 9 (1) 6 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,3 — Grundflächenzahl, hier 0,3 (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 (2) 1 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier: 2 Vollgeschosse (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 (2) 3 BauNVO)
Hinweis: Im Rahmen der 1. Änderung wurde die Zahl der zulässigen Vollgeschosse an I auf II geändert, gleichzeitig wurde in Teil B die neue städtebauliche Festsetzung Nr. 7 "Gebäudehöhe" eingeführt, die eine maximale Firsthöhe von 9,5 m über mittlerer Grundstückshöhe zulässt

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 (2) BauNVO)

Baugrenze (§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 (1), (3) BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

V — Zweckbestimmung: öffentliche Verkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich

Zweckbestimmung: öffentliche Verkehrsfläche als Fuß- und Radweg

Landwirtschaftlicher Verkehr — Zweckbestimmung: öffentliche Verkehrsfläche als landwirtschaftlicher Verkehr

WWG — Zweckbestimmung: private Verkehrsfläche als befahrbarer Wohnweg

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

SPE — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzgebot für Bäume (Einzelbäume) (§ 9 (1) 25 BauGB)
siehe dazu Teil B II, grünordnerische Festsetzungen Nr. 1

Erhaltungsgebot für Bäume (§ 9 (1) 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
siehe dazu Teil B, grünordnerische Festsetzungen Nr. 2 (§ 9 (1) 25b BauGB)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Überschwemmungsgebiet (§ 9 (1) 16 BauGB)

Hochwasserrückhaltebecken (§ 9 (1) 16 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zug. Anlieger bzw. Versorger (§ 9 (1) 21, BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

M — Bereitstellungsplatz für Abfallbehälter in der öffentlichen Verkehrsfläche

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

Bauverbotszone außerhalb des festgesetzten Ortsdurchfahrtsbereiches 20 m parallel zum Fahrbahnrand der L 212 (§ 24 Abs. 1 NStrG)

L — Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 (6) BauGB)
hier: Landschaftsschutzgebiet "Garlstorfer Wald und weitere Umgebung"

Kennzeichnungen ohne Normcharakter

1 — Nummerierung der Bauquartiere

58/1 — Flurstücke im April 2012 mit Flurstücksnummer

Höhenangaben in m ü. NN zu Planungsbeginn

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466);

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung von Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) (Nr. 39);

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012);

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 17. November 2011 (Nds.GVBl. Nr.28/2011 S.422) und § 87 der NBauO vom 3. April 2012 (Nds.GVBl. Nr.5/2012 S.46);

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (GVBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06. Februar 2012 (BGBl. I S. 148);

Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) vom 19. Februar 2010, GVBl. S. 104.

Teil B - Textliche Festsetzungen

Hinweis

Bei den geänderten textlichen Festsetzungen wird zum besseren Verständnis in kursiver Schrift die alte, unveränderte Fassung der textlichen Festsetzungen nochmals nachträglich dargestellt.

I Städtebauliche Festsetzungen

Bisherige Textfassung:

1. Zulässige Nutzungen im Sonstigen Sondergebiet

Das gemäß § 11 BauNVO im Bauquartier 1 festgesetzte Sonstige Sondergebiet wird als "Sondergebiet Ländliches Wohnen" festgesetzt. In diesem Sondergebiet gelten die Regelungen des § 4 BauNVO für die in allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungen. Darüber hinaus ist in diesem "Sondergebiet Ländliches Wohnen" als Ausnahme der Bau von Stallanlagen für maximal 2 Großvieheinheiten pro Grundstück zulässig, wenn sie ausschließlich privater Nutzung dienen. Stallanlagen für gewerbliche Nutzung einschließlich Pensionstierhaltung sind nicht zulässig. Die Stallanlagen sind nur im nördlichen Teil der Baugrundstücke zulässig und müssen einen Abstand von mindestens 20,0 m von der Straßenbegrenzungslinie der Planstraße haben.

Geänderte, neue Textfassung:

1. Zulässige Nutzungen in den Sonstigen Sondergebieten

Die gemäß § 11 BauNVO in den Bauquartieren 1a und 1b festgesetzten Sonstigen Sondergebieten werden als "Sondergebiet Ländliches Wohnen" festgesetzt. In diesen Sondergebieten gelten die Regelungen des § 4 BauNVO für die in allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungen. Darüber hinaus ist in diesen "Sondergebieten Ländliches Wohnen" als Ausnahme der Bau von Stallanlagen für maximal 2 Großvieheinheiten pro Grundstück zulässig, wenn sie ausschließlich privater Nutzung dienen. Eine Stallanlage für Pferde darf direkt am Stallgebäude anschließend ergänzt werden durch einen eingezäunten, aber nicht überdachten Stallaussenbereich (ein sogenanntes Paddock) von max. 20 qm Grundfläche je Pferd. Stallanlagen für gewerbliche Nutzung einschließlich Pensionstierhaltung sind nicht zulässig. Die Stallanlagen sind nur im nördlichen Teil der Baugrundstücke zulässig und müssen einen Abstand von mindestens 20,0 m von der Straßenbegrenzungslinie der Planstraße haben.

Für das Bauquartier 1b wird festgesetzt, dass auf den dortigen Baugrundstücken die bauliche Anlage eines Reitplatzes zulässig ist, wenn die Größe des Reitplatzes die Aussenmaße von 30,0 m x 15,0 m nicht überschreitet.

Unveränderte textliche Festsetzungen:

2. Mindestgrundstücksgrößen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird für die Baugrundstücke in den Bauquartieren 1a und 1b eine Mindestgrundstücksgröße von 1.000 qm und in den Bauquartieren 2 bis 5 eine Mindestgrundstücksgröße von 800 qm festgesetzt. Für die Bauquartiere 2 und 3 wird für die an die Garlstorfer Straße angrenzenden Grundstücke als Ausnahme eine Mindestgrundstücksgröße von 700 qm zugelassen.

3. Garagenstandorte

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB wird festgesetzt, dass der Bau von Garagen in den Bauquartieren 1 bis 5 zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Planstraße der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche und der zur Verkehrsfläche nächstgelegenen Baugrenze nicht zulässig ist. Diese Festsetzung gilt nicht für die Flächen zwischen den von der Planstraße abzweigenden Wegen A - D und den dort nächstgelegenen Baugrenzen.

Bisherige Textfassung:

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten und in dem Sondergebiet "Ländliches Wohnen" pro Wohngebäude der Bau von höchstens 2 Wohnungen zulässig ist. Bei dem Bau von Doppelhäusern ist es pro Doppelhaushälfte zulässig jeweils nur 1 Wohnung zu errichten. Für den Teil des B- Plan- Geltungsbereiches, der gemäß § 5 BauNVO als Dorfgebiet festgesetzt ist (Bauquartier Nr. 10), ist pro Wohngebäude der Bau von maximal 4 Wohnungen zulässig.

Geänderte, neue Textfassung:

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten und in den Sondergebieten "Ländliches Wohnen" pro Wohngebäude der Bau von höchstens 2 Wohnungen zulässig ist. Bei dem Bau von Doppelhäusern sind pro Doppelhaushälfte ebenfalls höchstens 2 Wohnungen zulässig. Für den Teil des B- Plan- Geltungsbereiches, der gemäß § 5 BauNVO als Dorfgebiet festgesetzt ist (Bauquartier Nr. 10), ist pro Wohngebäude der Bau von maximal 4 Wohnungen zulässig.

Unveränderte bisherige textliche Festsetzungen / neue textliche Festsetzungen :

5. Versickerung des Regenwassers

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB wird festgesetzt, dass das von den Dachflächen und in den Freiflächen anfallende Niederschlagswasser in den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen oder hausintern in einem Brauchwasserkreislauf zu nutzen ist.

6. Geregelter Wasserabfluss

Auf den Flächen, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB als Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (Niederschlagswasser) festgesetzt sind, dürfen keine Bepflanzungen, Aufhöhungen und Abgrabungen vorgenommen und keine baulichen Anlagen oder Nebenanlagen errichtet werden, damit jederzeit ein freier Wasserablauf und eine Versickerung möglich sind.

Neue Festsetzung:

7. Gebäudehöhe

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO ist für die Gebäude in dem Sonstigen Sondergebiet „Ländliches Wohnen" und den Allgemeinen Wohngebieten eine maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe, Oberkante Dach) von 9,5 m über der mittleren Baugrundstückshöhe zulässig.

Bei den grünordnerischen Festsetzungen werden keine Änderungen vorgenommen.

II Grünordnerische Festsetzungen

1. Straßenbäume

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, dass in der in der Planzeichnung als Verkehrsfläche, Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich (Planstraße) festgesetzten Fläche mindestens 8 Straßenbäume der Artenliste 1 in der Mindestpflanzqualität „Hochstamm, 16- 18 cm StU" zu pflanzen sind. Die Straßenbäume sind in Pflanzinseln zu pflanzen, die Baumscheiben von mindestens 9qm Fläche aufweisen. Die Baumscheiben sind von Versiegelung freizuhalten und vor Befahren zu sichern.

2. Anpflanzflächen in den Baugebieten

In den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an den Rändern der Bauquartiere 1, 2 und 3 sind Bäume der Artenliste 2 in der Pflanzqualität „Heister, Höhe 100- 150 cm" und Sträucher der Artenliste 3 in der Pflanzqualität „Strauch, Höhe 60- 100 cm" anzupflanzen. Die Pflanzdichte beträgt 1 Gehölz pro 2 qm Anpflanzfläche. Bei der Pflanzung ist das Verhältnis von mindestens 1 Baum zu 19 Sträuchern einzuhalten. Im Bauquartier 1 ist pro Grundstück eine Lücke von maximal 3,0 m Breite in der Bepflanzung zulässig.

3. Anpflanzfläche in der Grünfläche südlich der Regenwasser- Sammelmulde

In der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in der Grünfläche südlich der Regenwasser- Sammelmulde ist eine flächige Anpflanzung aus Bäumen der Artenliste 2 in der Pflanzqualität "Heister, Höhe 100- 150 cm" und Sträuchern der Artenliste 2 in der Pflanzqualität "Strauch, Höhe 60- 100 cm" anzulegen und zu erhalten. Die Pflanzdichte beträgt 1 Gehölz pro 2 qm Anpflanzfläche. Bei der Pflanzung ist das Verhältnis von mindestens 1 Baum zu 19 Sträuchern einzuhalten.

4. SPE-Flächen

In den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Norden des B-Plangebietes (SPE 1 und 2) sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Die Fläche SPE 1 ist als Wiesenfläche anzulegen und durch extensive Nutzung zu dem Biotoptyp "mesophiles Grünland" zu entwickeln. Entlang der nördlichen Grenze der Fläche SPE 1 sind mindestens 10 Bäume der Artenliste 1 in der Mindestqualität "Hochstamm, 16-18 cm StU" anzupflanzen.

In der Fläche SPE 2 sind flächige Anpflanzungen aus Bäumen der Artenliste 2 in der Pflanzqualität „Heister, Höhe 100- 150 cm" und Sträuchern der Artenliste 3 in der Pflanzqualität „Strauch, Höhe 60- 100 cm" anzulegen und zu erhalten. Die Pflanzdichte beträgt 1 Gehölz pro 1 qm Anpflanzfläche. Bei der Pflanzung ist das Verhältnis von mindestens 1 Baum zu 9 Sträuchern einzuhalten.

5. Regenwasser - Sammelmulde

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass die Regenwasser - Sammelmulde ohne technische oder künstliche Elemente anzulegen ist, mit Ausnahme des Bereiches des Rohrauslaufes, und dass die Muldenfläche als Vegetationsfläche anzulegen ist.

Artenliste 1 (Einzelbäume)

Pflanzqualität "Hochstamm, 3xv., 16-18 cm StU"
Acer campestre (Feldahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Betula pendula (Hängebirke)
Quercus robur (Stieleiche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Tilia cordata (Winterlinde)

Artenliste 2 (Bäume)

Pflanzqualität: Heister, 2xv. mit Ballen, H 100 - 150
Betula pendula (Hängebirke)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Quercus robur (Stieleiche)
Tilia cordata (Winterlinde)

Artenliste 3 (Sträucher)

Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, H 60 - 100
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)
Rosa canina (Hundsrose)
Salix aurita (Ohr-Weide)
Salix fragilis (Bruch-Weide)
Salix triandra (Mandel-Weide)
Salix viminalis (Korb-Weide)
Sorbus aucuparia (Eberesche)

6. Neue Festsetzung

Eingrünung Reitplatz

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird für das Sonstige Sondergebiet "Ländliches Wohnen" im Bauquartier 1 b festgesetzt, dass bei dem Bau eines Reitplatzes die Seiten des Reitplatzes, welche an benachbarte Grundstücke oder an die Verkehrsfläche angrenzen durch eine Hecke einzufassen ist. Diese Hecke muss eine Höhe von mindestens 0,80 m über dem gewachsenen Boden aufweisen.

III Örtliche Bauvorschrift

Hinweis: In dem südlichen Teil des Plangebietes gilt die für die gesamte Ortslage von Egestorf gültige „Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung". Dieser Bereich ist in der Gestaltungssatzung als „Besonderer Bereich" festgesetzt. In den Bauquartieren 6 - 10 sind daher die Regelungen aus der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für die Gemeinde Egestorf zu beachten und einzuhalten. Die Bauquartiere 1 - 5 werden durch diese für die Gemeinde geltende öBauV nicht erfaßt. Daher werden im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens für die Bauquartiere 1 bis 5 (zum Zeitpunkt der Planaufstellung das Flurstück 182/28) gestalterische Festsetzungen in diesem Bebauungsplan getroffen, die sich an den Regelungen der ÖBauV für die Gemeinde Egestorf orientieren. Daher wird für diesen im Norden des Bebauungsplanes gelegenen Bereich der Bauquartiere 1 - 5 gemäß § 84 NBauO im Teil B dieses Bebauungsplanes folgende „Örtliche Bauvorschrift" als Festsetzung aufgenommen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

a) Die Festsetzungen zur örtlichen Bauvorschrift im Gebiet des B-Planes Egestorf Nord B gelten für das Gebiet der Bauquartiere 1 - 5, die durch die neue Planstraße, die von der Straße „Im Sande" abzweigt, erschlossen werden. Zu Beginn der Planaufstellung ist dieses das Flurstück 182/28 der Flur 1 der Gemarkung Egestorf.

b) Die örtliche Bauvorschrift gilt für alle genehmigungspflichtigen und genehmigungsfreien Baumaßnahmen im Sinne von § 2 Abs. 5 NBauO.

§ 2 Höhen

a. Traufe im Sinne dieser Örtlichen Bauvorschrift ist die Schnittlinie der Dachaußenfläche mit der Außenfläche der Außenwand. Die Höhe der Traufe wird von der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens gemessen.

Bisherige Textfassung:

b. Die Höhe der Traufe bei Haupt- und Nebengebäuden darf das Maß von 4,00 m nicht überschreiten und das Maß von 1,90 m nicht unterschreiten. Als Ausnahme ist es zulässig, dass auf einer Gebäudeseite diese Höhe der Traufe bis zu dem Maß von 1,20 m unterschritten werden darf.

Geänderte, neue Textfassung:

b. Bei Gebäuden mit I Vollgeschoss darf die Höhe der Traufe bei Haupt- und Nebengebäuden das Maß von 4,00 m nicht überschreiten und das Maß von 1,90 m nicht unterschreiten. Als Ausnahme ist es bei eingeschossigen Gebäuden zulässig, dass auf einer Gebäudeseite diese Höhe der Traufe bis zu dem Maß von 1,20 m unterschritten werden darf.

Bei Gebäuden mit II Vollgeschossen darf die Höhe der Traufe bei Hauptgebäuden das Maß von 7,0 m nicht überschreiten.

Unveränderte gestalterische Festsetzungen:

c. Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf im Mittel nicht mehr als 0,50 m über der gewachsenen Geländeoberfläche (§ 16 Abs. 1 NBauO) liegen.

Ausnahmsweise kann zugelassen werden,

- dass bei geneigtem Gelände die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens im Mittel mehr als 0,50 m über der Geländeoberfläche liegt, wenn sie an der Hangseite nicht mehr als 0,20 m über der Geländeoberfläche liegt,
- dass die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens auf die nächstgelegene öffentliche Straße bezogen wird und bis zu 0,50 m über der Straßenoberkante liegt, wenn eine Gefährdung des Gebäudes durch Oberflächenwasser zu erwarten ist.

§ 3 Dächer

a. Bei Gebäuden sind nur gleichgeneigte Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 23 - 55 Grad zulässig. Mansarddächer sind nicht zulässig.

Im Rahmen der 1. Änderung hinzugefügter Textteil zu § 3:

Bei Gebäuden mit II Vollgeschossen ist als Ausnahme eine Mindestdachneigung von 20 Grad zulässig.

Unveränderte gestalterische Festsetzungen:

b. Bei Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports), die sich nicht unter dem Dach des Hauptgebäudes befinden, ist als Ausnahme eine Dachneigung von mindestens 12 Grad zulässig. Bei Walmen darf die Dachneigung mehr als 55 Grad betragen.

c. Dachaufbauten, wie Dachgauben und Zwerchgiebel, dürfen je Dachseite insgesamt nicht länger als 2/3 der Trauflänge sein. Dieses Gesamtmaß gilt auch für die Summe einzelner kleinerer Aufbauten. Je Dachseite dürfen nicht mehr als 3 Dachaufbauten geschaffen werden. Der Abstand zwischen Ortgang und Dachaufbauten muss mindestens 2,50 m betragen.

d. Einschnitte in Dachflächen wie Loggien sind nicht zulässig.

e. Als Dachdeckungsmaterial sind nur Dachziegel, Betondachsteine und Reet zulässig. Das gilt nicht für Wirtschafts- und Stallgebäude, Gartenlauben, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Wintergärten.

f. Als Farbtöne des Dachdeckungsmaterials sind nur rot bis rotbraun (Farbtöne nach RAL 3000 bis 3003, 3011 und 3013) zulässig. Dies gilt nicht für Reeteindeckungen, Pappdächer und Wintergärten.

Die §§ 4 bis 9 werden nicht geändert:

§ 4 Außenwände

a. 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 (Farbtöne nach RAL 3000 - 3003, 3011, 3013 und 8004). Das gilt nicht für Gartenlauben, Geräteschuppen, Wintergärten, Giebeldreiecke, Brüstungsfelder und Sockel.

b. Als Material für die Ansichtsflächen der Außenwände von Wirtschafts-, Stall- oder Nebengebäuden können ausnahmsweise senkrechte Holzverschalungen mit farblosem oder pigmentiertem Lasuranstrich in Holzfarbtönen und grün (Farbtöne nach RAL 6003, 6011, 6017 und 6025) verwendet werden und Faserzementwellplatten in den Farbtönen rot bis rotbraun (Farbtöne nach RAL 3000 - 3003, 3009, 3011, 3013 und 8004), grün (Farbtöne nach RAL 6003, 6010, 6011, 6017 und 6025) und braun (Farbtöne nach RAL 8002 und 8007 - 8015).

c. Bei neuem Fachwerk müssen die Balken eine Breite von mehr als 15 cm haben.

§ 5 - bereits im Ursprungsverfahren entfallen -

§ 6 Wintergärten

Wintergärten haben sich die Größe des Hauptgebäudes unterzuordnen. Die von ihnen überbaute Fläche darf nicht mehr als 30 v.H. der vom Hauptgebäude überbauten Fläche betragen, und sie dürfen nicht breiter als 1/2 der Länge der Außenwand sein, an die sie gebaut werden.

§ 7 Werbeanlagen

a. Werbeanlagen nach § 49 NBauO sind nur an der Stätte der Leistung und nur bis zu einer Größe von maximal 1,5 qm zulässig.

b. Im Bereich des Dachgeschosses, d.h. auch im Bereich der Hausgiebel, dürfen Werbeanlagen nicht angebracht werden.

c. Werbeanlagen müssen horizontal lesbar sein.

d. Einzelbuchstaben der Werbung dürfen nicht höher als 50 cm sein.

e. Ausleger dürfen die Größe von 80 x 80 x 20 cm nicht überschreiten. Sie dürfen nur mit einem Abstand von maximal 20 cm von der Hauswand entfernt angebracht werden.

f. Leuchtwerbung und Beleuchtung als Wechsel- oder Blinkanlagen sind nicht zulässig.

g. Warenautomaten als selbständige Anlagen und an Außenwänden sind nur bis zu einer Größe von 1 qm zulässig.

§ 8 Einfriedungen

a. Als Einfriedungen von Vorgärten bebauter Grundstücke sind nur zulässig:

- Findlings-, Natur- und Ziegelsteinmauern bis zur Höhe von 100 cm sowie Laubhecken bis zu einer Höhe von 130 cm, die Ziegelsteinmauern nur in den Farben rot bis rotbraun (Farbtöne nach RAL 3000 - 3003, 3011, 3013 und 8004).
- Senkrecht gegliederte Holz- und Eisenzäune (Stacketzäune) bis zu einer Höhe von 100 cm.
- Waagerecht auf Findlings- oder Natursteinmauern angebrachte Kanthölzer in den Stärken von mindestens 6 x 6 cm und höchstens 10 x 10 cm und einer Gesamthöhe von 100 cm. Kaninchendrahtgeflecht ist nur als Teil dieser Einfriedung zulässig.

b. Als Einfriedung von Grundstücken und Teilen von Grundstücken, die nicht Vorgärten bebauter Grundstücke sind, sind nur die Einfriedungen nach Buchstabe a, waagerechte Lattenzäune und Maschendrahtgeflechte jeweils bis zu einer Höhe von 1,70 m zulässig.

§ 9 Flüssiggastanks

Oberirdische Tankanlagen für Flüssiggas sind nicht zulässig.

Ordnungswidrigkeiten

1. Ordnungswidrig handelt wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn diese bauordnungsrechtlich verfahrens- oder genehmigungsfrei sind, sofern sie gegen die Vorschriften der §§ 2-9 dieser örtlichen Bauvorschrift verstoßen.

2. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet (§ 80 NBauO ab 01.11.2012 in Kraft). Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 80 Abs. 5 NBauO.

Hinweise

Bodendenkmale

Im Plangebiet sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt. Es werden daher von der Denkmalbehörde keine Einwände gegen den Babauungsplan erhoben. Jedoch ist zu berücksichtigen, dass bis heute nur ein nicht genau zu benennender Bruchteil aller existierenden archäologischen Fundstellen entdeckt worden ist. Daher ist für das gesamt Plangebiet § 14 NDSchG anzuwenden. Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde freigelegt werden, so ist die Fundstelle unverändert zu belassen und vor weiterer Zerstörung zu schützen. Außerdem ist unverzüglich die zuständige Gemeinde oder Behörde (Untere Denkmalschutzbehörde des LK Harburg bzw. in Vertretung Abt. Bodendenkmalpflege des Helmsmuseums in Hamburg-Harburg) zu informieren, damit eine fachgerechte Bergung und Dokumentation durchgeführt werden kann. Außerdem ist das Helmsmuseum rechtzeitig, d. h. 4 Wochen vorab, vom Beginn aller Erdarbeiten zu unterrichten.

Präambel / Satzung

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) und der § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Egestorf in seiner Sitzung am 10.09.2012 die 1. Änderung des Bebauungsplanes NORD B mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung für den nordöstlichen Bereich der Gemeinde Egestorf zwischen Garlstorfer Straße und Am Sande bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung als Satzung beschlossen.

Egestorf, den 25.9.2012 .... Bürgermeister

.... stellv. Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Rat der Gemeinde Egestorf hat in seiner Sitzung am 20.06.2012 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes NORD B mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Gemeinderat hat ebenfalls auf seiner Sitzung am 20.06.2012 beschlossen, das Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB im vereinfachten und einstufigen Verfahren durchzuführen. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich durch Aushang am 03.07.2012.

Egestorf, den 25.9.2012 .... Bürgermeister

2. Vervielfältigungsvermerke

Kartengrundlage: Flurkartenwerk der Gemarkung Egestorf, Flur 1
Vermessungsbüro Siemer & Kuchenbecker, Winsen (Luhe)
Maßstab 1:1000

Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungen nur für eigene, nicht wirtschaftliche Zwecke gemäß § 5 (3) NVermG gestattet.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (April 2012).
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 19.09.2012 .... - Unterschrift -

3. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes NORD B mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung wurde ausgearbeitet von Fa. Plankontor Stadt und Land GmbH, Am Born 6b, 22765 Hamburg, Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin, Tel.: 040 - 298120990

Hamburg, den 2.10.2012

Plankontor Stadt und Land GmbH
Am Born 6b · 22765 Hamburg
Tel. 040-298 120 99 0 · Fax 298 120 99-40
Mail: plankontor-hamburg@t-online.de

Planverfasser

4. Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.06.2012 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes NORD B mit örtlicher Bauvorschrift und dem Entwurf der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes NORD B mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung haben in der Zeit vom 02.07.2012 bis zum 03.08.2012 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 03.07.2012 ortsüblich durch Aushang bekannt gemacht. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, mit Schreiben vom 25.06.2012 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Bauleitplanverfahren beteiligt.

Egestorf, den 25.9.2012 .... Bürgermeister

5. Der Rat der Gemeinde hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes NORD B mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 10.09.2012 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) beschlossen sowie die Begründung gebilligt. Das Ergebnis der Abwägung wurde mit Schreiben vom 11.09.2012 mitgeteilt.

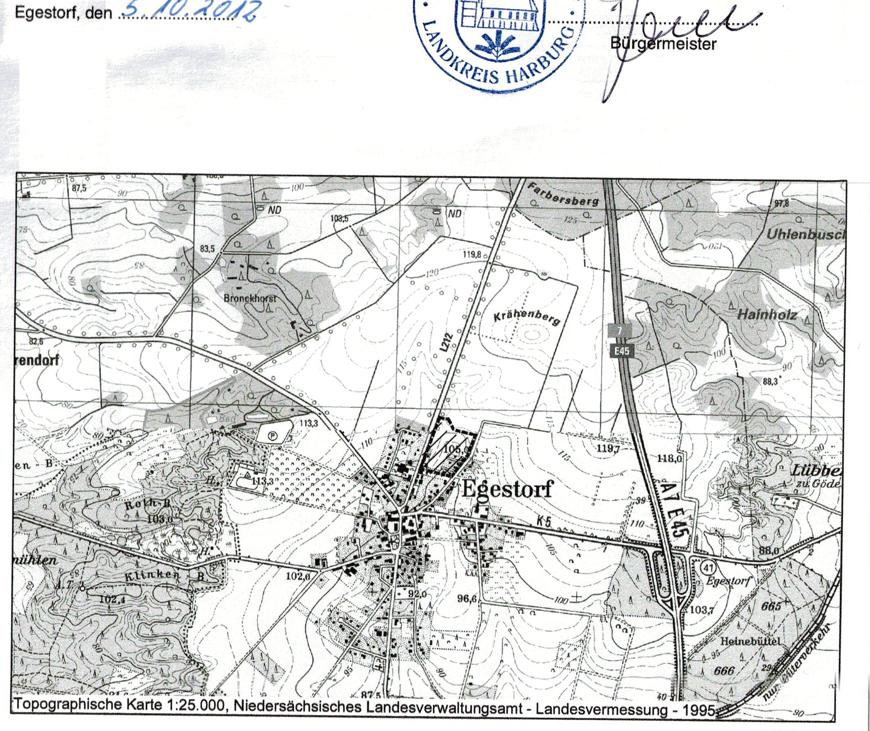
Egestorf, den 25.9.2012 .... Bürgermeister

6. Die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes NORD B bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Egestorf, den 25.9.2012 .... Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und wo über den Inhalt Auskünfte zu erhalten sind, sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 4.10.2012 im Amtsblatt für den Landkreis Harburg Nr. 41/2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung, sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 und § 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligung und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mithin am 5.10.12 in Kraft getreten.

Egestorf, den 5.10.2012 .... Bürgermeister



Topographische Karte 1:25.000, Niedersächsisches Landesverwaltungsamt - Landesvermessung - 1995

Entfernung

Gemeinde Egestorf
Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes NORD B

mit örtlicher Bauvorschrift

"nordöstlicher Bereich der Gemeinde Egestorf zwischen Garlstorfer Straße und Im Sande"

Fassung für den Satzungsbeschluss am 10.09.2012

Stand:	August 2012
Projekt Nr.:	E 167-1
Maßstab:	1 : 1.000
Bearbeitet:	29.08.2012

Gemeinde Egestorf · Schützendorfer Straße 8 · 21272 Egestorf

Bearbeitung durch: **Plankontor** Stadt und Land GmbH · Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin

Am Born 6b, 22765 Hamburg — Tel.: 040-298 120 99 -0, Fax: 040-298 120 99 -40 — Web: www.plankontor-stadt-und-land.de, Mail: plankontor-hamburg@t-online.de

Präsidentenstraße 21, 16816 Neuruppin — Tel.: 03391-458180, Fax: 03391-458188 — Mail: plankontor-neuruppin@t-online.de