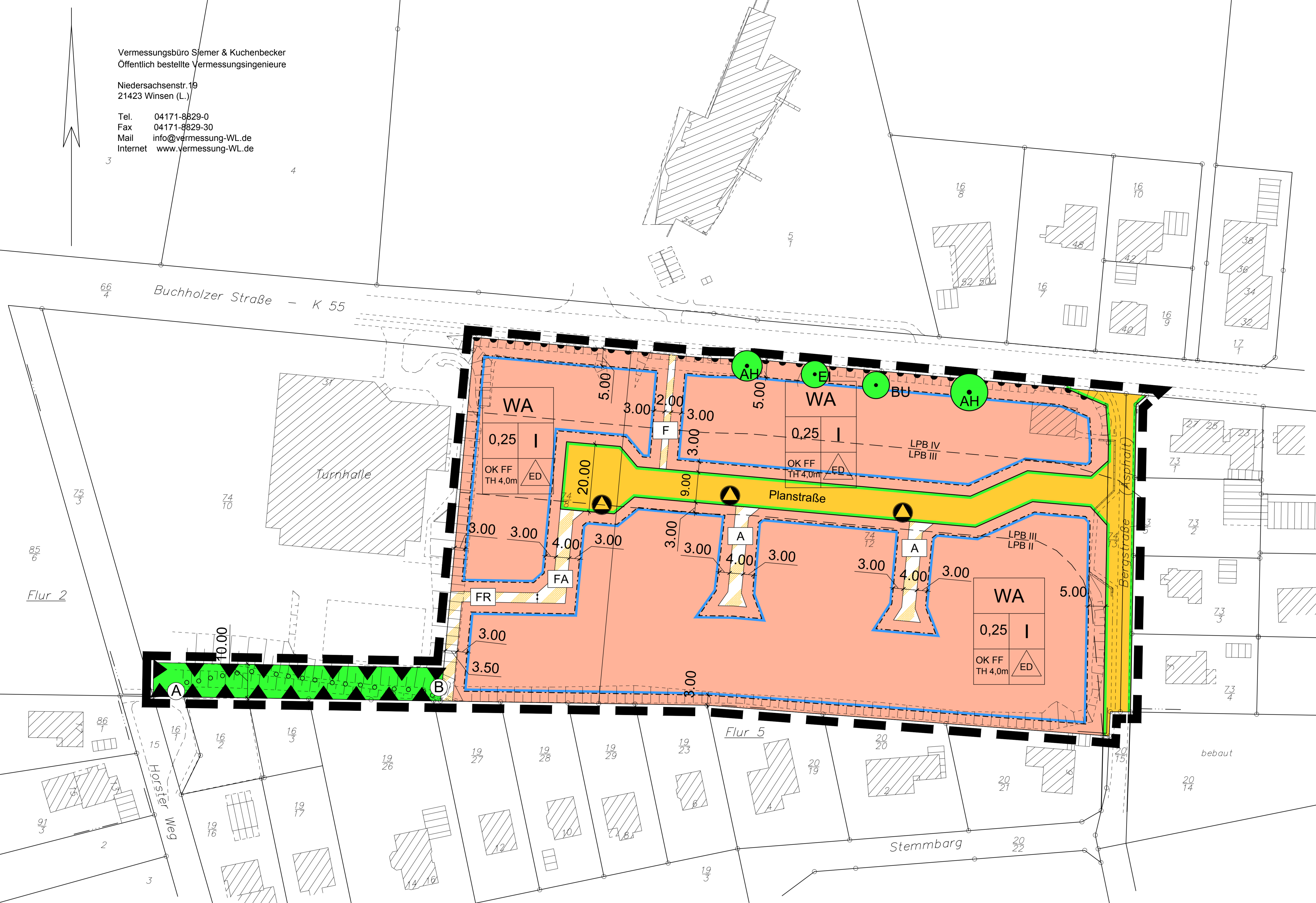


Vermessungsbüro Siemer & Kuchenbecker
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Niedersachsenstr. 19
21423 Winsen (L.)

Tel. 04171-8829-0
Fax 04171-8829-30
Mail info@vermessung-WL.de
Internet www.vermessung-WL.de



Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Hanstedt den Bebauungsplan „Alte Schule, Hanstedt“ mit örtlicher Bauvorschrift und Teilaufhebung der Bebauungspläne Steinberg und Am Schulzentrum, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Hanstedt, den 06.07.2011

gez. I. Hennig
- Gemeindedirektorin -

gez. Dörte Cohrs
- Bürgermeisterin -

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hanstedt hat in seiner Sitzung am 19.10.2010 die Aufstellung des Bebauungsplans „Alte Schule, Hanstedt“ mit örtlicher Bauvorschrift und Teilaufhebung der Bebauungspläne Steinberg und Am Schulzentrum beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.01.2011 ortsüblich bekanntgemacht.

Hanstedt, den 06.07.2011

gez. I. Hennig
- Gemeindedirektorin -

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Hanstedt hat den Bebauungsplan „Alte Schule, Hanstedt“ mit örtlicher Bauvorschrift und Teilaufhebung der Bebauungspläne Steinberg und Am Schulzentrum nach Prüfung der Anträge gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.04.2011 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hanstedt, den 06.07.2011

gez. I. Hennig
- Gemeindedirektorin -

Planunterlage
Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte
Gemarkung Hanstedt Flur 4 und 5
Maßstab: 1 : 1000

Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 03.06.2011 im Amtsblatt Nr. 22 für den Landkreis Harburg bekanntgemacht worden.

Hanstedt, den 06.07.2011

gez. I. Hennig
- Gemeindedirektorin -

Verteilung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verteilung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Hanstedt, den

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro Patt
Lüneburg, den 04.04.2011

gez. F. Patt
- F. Patt -

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hanstedt hat in seiner Sitzung am 19.10.2010 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.01.2011 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Entwürfe des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 17.01.2011 bis 18.02.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Hanstedt, den 06.07.2011

gez. I. Hennig
- Gemeindedirektorin -

- ### Planzeichenerklärung
- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- WA 1.1 Allgemeines Wohngebiet
 - 0,25 1.2 Grundflächenzahl 1 (GRZ) für WA
 - I 1.3 Maximale Zahl der Vollgeschosse
 - OKFF 1.4 Zulässige Höhe der Oberkante Fertigfußboden (OKFF) maximal 0,50 m (gemessen in der Gebäudemitte) über Oberkante Fahrbahn der zum Gebäude nächstgelegenen Erschließungsstraße (gemessen in Höhe des Gebäudes)
 - TH 4,0m 1.5 Zulässige Traufhöhe (Schnittpunkt Fassade / Oberkante Dachkonstruktion) maximal 4,00 m über Oberkante Erdgeschoßfußboden (OKFF)
- 2. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- ED 2.1 Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - 2.2 Baugrenze
- 3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- 3.1 Straßenverkehrsfläche
 - 3.2 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - 3.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Zweckbestimmung siehe Planschrieb)
 - FR Fuss-/Radweg
 - A Anliegerstraße
 - F/A Fussweg / Anliegerstraße
 - 3.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11, und Abs. 6 BauGB)
- 4. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**
- 4.1 Abfallsammelstelle, zugunsten der Anlieger der Anliegerstraße
- 5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- 5.1 Öffentliche Grünfläche
- 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**
- 6.1 Erhaltung von Bäumen
AH = Ahorn, EI = Eiche, BU = Buche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)
- 6. Sonstige Planzeichen**
- 6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 6.2 Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) (begrünter Lärmschutzwall) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - A o B 6.3 Öffentliche Wegeverbindung zwischen den Punkten A und B (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 6.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - z.B. LPB IV 6.5 Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - 6.6 Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung / Mindestgrundstücksgröße / Wohneinheiten**
- 1.1 Die im allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher innerhalb des Plangebietes nicht zulässig. (§ 9 Abs. 5 BauNVO)
- 1.2 Im Plangebiet beträgt die Mindestgrundstücksgröße bei Einzelhausbebauung 600 m² und bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte 400 m². (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- 1.3 Je Einzelhaus, bzw. je Haushälfte bei Doppelhäusern ist nur maximal eine abgeschlossene Wohneinheit zugelassen. Ausnahmsweise ist zusätzlich eine deutlich untergeordnete Wohneinheit bis zu max. 50 qm Geschosfläche als Einliegerwohnung zulässig.
- 2. Zufahrten / Garagen / Nebenanlagen**
- 2.1 Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Grundstückseinfriedungen haben zur Verkehrsfläche der Planstraße und zu den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung einen Abstand von mindestens 3 m einzuhalten. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
- 2.2 Pro Grundstück sind nur eine Zu-/Ausfahrt in einer Breite von max. 3,00 m, sowie ein Zugang in einer Breite von max. 1,50 m jeweils gemessen an der Grundstücksgrenze zulässig. Bei einer Zusammenlegung von mehreren und Zugang darf die Breite max. 5,00 m betragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 3. Wasserversorgung**
- Unbelastete Niederschlagswasser von den Dächern der Baukörper und von den befestigten Flächen im Plangebiet sind auf den Grundstücken zurückzuhalten zwecks dortiger Verdunstung und Versickerung. Anfallendes Oberflächenwasser von privaten Verkehrsflächen ist dabei über die belebte Bodenzone in begrünten Mulden zu versickern. Geeignete Vorkehrungen sind zu treffen. Eine Brauchwassernutzung der Dachflächenwasser ist zulässig. (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und 20 BauGB)
- 4. Grünordnung**
- 4.1 Die Verkehrsfläche der Planstraße ist in einem Regelabstand von maximal 15 m mindestens einseitig mit klein- bis mittelkrönigen Laubbäumen zu bepflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- 4.2 Innerhalb der Grünfläche „Lärmschutzwall“ ist unter Wahrung dieser Zweckbestimmung zwischen den gekennzeichneten Punkten A und B die Anlage eines mindestens 2,00 m breiten, öffentlichen Fuß- und Radwegs zulässig.

- 5. Immissionsschutz**
- 5.1 Durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Wohn- und Schlafräume sowie Außenwände entlang der „Buchholzer Straße“ - (K55) den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dachern der Gebäude geschaffen werden. Hierzu sind die Außenbauteile der Gebäudekörper entsprechend der nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (vom November 1989) definierten Lärmpegelbereiche zu planen und auszuführen. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Örtliche Bauvorschrift**
gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 56, 91 und 98 NBauO
- § 1 Dächer**
- (1) Für Hauptgebäude sowie für geschlossene Garagen ab 30 qm Grundfläche sind nur Sattel-, Warm- Krüppelwalm und versetzte Putzdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 60° zulässig. Bei begrüntem Dachern ist ausnahmsweise eine geringere Dachneigung bis zu einer Untergrenze von 23° zulässig.
- (2) Die Dacheindeckung ist in roter bis rotbrauner oder in brauner oder anthrazitfarbener Pfannendeckung vorzunehmen (RAL-Farben siehe Begründung). Glänzende (glasierte) Pfannen sind nicht zulässig. Grunddächer sowie Solar- und Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig.
- (3) Dachgauben müssen einen Mindestabstand von 2 m vom Ortsgang halten. Die Länge einer Gaube oder die Summe der Längen mehrerer Gauben darf nicht breiter als 2/3 der Traufhöhe der zuzuordnenden Dachseite sein.
- (4) Zwerchhäuser sind nur mit einer Ausbildung als Satteldach, dessen First quer zur Hauptfirstrichtung des Hauptdaches liegt, zulässig.

- § 2 Außenwände**
- (1) Als Material für die Ansichtflächen der Außenwände von Hauptgebäuden sind nur zulässig:
- Sicht- oder Verblendmauerwerk in den Farbtönen rot bis rotbraun,
 - sichtbares Holzfachwerk mit Ausfachung als Sichtmauerwerk in den Farbtönen rot bis rotbraun,
 - naturfarbene, bzw. in gedeckten Farbtönen gestrichene Holzverkleidungen,
 - in gedeckten Farbtönen gehaltener Putz als Gestaltungselement in Verbindung mit rot- bis rotbraunem Sicht- oder Verblendmauerwerk. (RAL-Farben siehe Begründung)
- (2) Für Giebelbereiche und untergeordnete Bauteile wie z.B. Gauben ist die Verwendung anderer Farben und Materialien zulässig. Grelle und leuchtende oder reflektierende Farben und Materialien sind allgemein unzulässig.
- (3) Die Außenwände von Garagen und Nebengebäuden sind in Materialien und Farben entsprechend dem Hauptgebäude zu gestalten oder aus Holz in Natur- oder gedeckten Lasurfarbtönen herzustellen.
- § 3 Einfriedungen**
- (1) Einfriedungen als Abgrenzung zur Planstraße sind nur in Form von geschrittenen oder frei wachsenden Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Von der öffentlichen Straße aus gesehen hinter der Hecke sind Zäune bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Die Höhenmaße gelten in Bezug zur fertig gestellten Oberkante Straßennitte. Alternativ sind auch bepflanzte Findlingsmauern bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.
- § 4 Werbeanlagen**
- (1) Werbeanlagen an Gebäuden haben sich der Fassadengestaltung unterzuordnen.
- (2) Werbeanlagen mit beweglichen oder wechselnden Lichtquellen sind unzulässig.
- § 5 Ausnahmen**
- (1) Die Vorschriften der §§ 1 + 2 gelten nicht für Wintergärten.
- (2) Weitere Ausnahmen von den Vorschriften dieser Satzung sind gemäß § 56 (2) NBauO zulässig, wenn die städtebaulichen, baugestalterischen oder ökologischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

- § 6 Ordnungswidrigkeiten**
- Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmen vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 1 bis 3 dieser Örtlichen Bauvorschrift entspricht. Gemäß § 91 Abs. 5 NBauO können Ordnungswidrigkeiten nach § 91 Abs. 3 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.
- Hinweis**
- Maßgebend sind das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619)), die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 23.01.1990 (zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993, die **Planzeichenvorschrift (PlanZV)** vom 18.12.1990, die **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** in der Fassung der Neubekanntmachung vom 10.02.2003, das **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009, BGBl. I S. 2542 (Inkrafttreten am 1. März 2010) und das **Niedersächsische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)** vom 19.02.2010 (Nds. GVBl. S. 104).

Gemeinde Hanstedt

Bebauungsplan "Alte Schule, Hanstedt" mit örtlicher Bauvorschrift und Teilaufhebung der Bebauungspläne Steinberg und Am Schulzentrum